



TUGAS AKHIR – RP 141501

**PREDIKSI HARGA LAHAN DI KAWASAN RUNGKUT MADYA
PASCA BEROPERASINYA MERR SURABAYA**

**GEDE YOGA ARYA WIRATAWAN
3611 100 060**

**Dosen Pembimbing:
Cahyono Susetyo, ST., M.Sc., P.hD.**

**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya, 2017**

LEMBAR PENGESAHAN

PREDIKSI HARGA LAHAN DI KAWASAN RUNGKUT MADYA PASCA BEROPERASINYA MERR, SURABAYA

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh

GEDE YOGA ARYA WIRATAWAN
NRP. 3611100060

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Cahyono Susetyo., ST., M.Sc., Ph.D.

NIP.197801082003121002

SURABAYA, 16 JANUARI 2017



ABSTRAK

Pembangunan Jalan Lingkar Timur merupakan pembangunan prasarana transportasi yang pembangunan fisiknya dilakukan oleh pemerintah pusat. Adanya pembangunan MERR menarik pembangunan pusat kegiatan bisnis yang diprediksi makin ramai apabila pemerintah berhasil membangun sampai dengan ke Bandara Juanda. Selama 6 tahun terakhir terjadi peningkatan yang cukup tinggi terhadap perubahan harga lahan di kawasan Rungkut Madya, hal ini tidak lepas dari pesatnya perkembangan tata guna lahan dijalan tersebut selama 6 tahun terakhir. Dari rumusan masalah tersebut pertanyaan penelitian yang dapat ditarik adalah: *“faktor-faktor apa sajakah yang berpengaruh terhadap penentuan prediksi harga lahan di masa mendatang di Kawasan Rungkut Madya?”*

Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Terdapat tiga sasaran untuk mencapai tujuan penelitian ini sasaran pertama adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perubahan harga lahan di kawasan Jalan Rungkut Madya yang dilakukan dengan teknik metode *scoring*. Sasaran kedua adalah menentukan besar pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya dilakukan dengan teknik analisis AHP (*analytical hierarchy process*). Sasaran ketiga adalah merumuskan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya ini menggunakan dua alat analisis yaitu analisis *weighted overlay* dan analisis *ordinary least square*.

Dari analisis yang telah dilakukan, didapatkan hasil sebagai berikut, didapatkan bahwa hasil prediksi harga lahan diklasifikasikan menjadi 4 kelas. 4 kelas tersebut diidentifikasi menjadi harga lahan rendah, harga lahan sedang, harga lahan tinggi, dan harga lahan sangat tinggi. Hasil prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya menunjukkan bahwa harga lahan terendah Rp 3.554.560/m². Sedangkan harga lahan tertinggi adalah sebesar Rp 5.855.490/m² yang mendominasi pada wilayah

perencanaan. Harga lahan tinggi mendominasi pada sisi utara wilayah penelitian yang dikarenakan kompleksitas pengaruh variabel yang berpengaruh seperti dekat dengan pusat kota (CBD); jaringan jalan kolektor, dan sarana kawasan. Sedangkan harga lahan terendah mendominasi pada jenis penggunaan lahan pertanian pada kondisi eksisting. Rendahnya kompleksitas kegiatan yang terdapat pada lahan pertanian menjadikan rendahnya harga pada lahan tersebut.

Kata Kunci: lahan, harga lahan, GIS, MERR

Kata Pengantar

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa berkat rahmat dan keajaibannya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana pada Progam Jurussan Perencanaan Wilayah dan Kota di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Judul yang penulis ajukan adalah “Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya Pasca Beroperasinya MERR Surabaya”.

Dalam penyusunan dan penulisan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Adjie Pamungkas, ST.M.Dev.Plg., Ph.D. selaku Ketua Progam Jurussan Perencana Wilayah dan Kota yang selalu memberi dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini
2. Bapak Cahyono Susetyo, ST., M.Sc., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat dan waktunya selama penyusunan dan penulisan Tugas Akhir ini
3. Bapak Putu Gde Ariastita, ST., MT. selaku Dosen Pembimbing II yang telah menyempatkan waktu untuk memberi perhatian, semangat untuk percaya diri serta nasehat
4. Kedua Orang Tua Penulis yang tidak pernah lelah memberi semangat dan doa kelancaran dalam penyusunan dan penulisan TA ini.
5. Staff Tata usaha Jurussan Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah membantu dalam proses perkuliahan selama ini dan proses pengesahan TA ini

6. Teman-teman semua atas kebersamaan dan bantuan yang berarti bagi penulis
7. Semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya, hanya kepada Tuhan Yang Maha Esa penulis menyerahkan segalanya mudah-mudahan dapat bermanfaat khususnya bagi penulis umumnya bagi kita semua

Surabaya, Januari 2017

Penulis,

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran	3
1.4. Ruang Lingkup.....	3
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah	4
1.4.2. Ruang Lingkup Pembahasan.....	7
1.4.3. Ruang Lingkup Teori.....	7
1.5. Manfaat Penelitian	7
1.5.1. Manfaat Teoritis.....	7
1.5.2. Manfaat Praktis	7
1.6. Kerangka Berpikir	8
1.7. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Lahan.....	11
2.1.1. Pengertian Lahan	11
2.1.2. Lokasi dan Penggunaan Lahan Perkotaan	12
2.1.3. Pasar Lahan.....	14
2.2. Nilai dan Harga Lahan	17
2.2.1. Faktor-Faktor Penentu Harga Lahan.....	22
2.2.2. Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai dan Harga Lahan	24
2.3. Sintesa Tinjauan Pustaka.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	33
3.1. Pendekatan Penelitian	33
3.2. Jenis Penelitian.....	33
3.3. Variabel Penelitian	34
3.4. Populasi dan Sampel	36

3.5.	Metode Pengumpulan Data	37
3.5.1.	Metode Pengumpulan Data Primer	37
3.5.2.	Metode Pengumpulan Data Sekunder	38
3.6.	Teknik Analisis	40
3.6.1.	Mengidentifikasi faktor-faktor perubahan harga lahan dikoridor Jalan Rungkut Madya	40
3.6.2.	Menentukan pengaruh faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya	42
3.6.3.	Merumuskan Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya Pasca Beroperasinya Merr	47
3.7.	Tahapan Penelitian	50
BAB IV PEMBAHASAN		53
4.1.	Pendekatan Penelitian	53
4.1.1.	Orientasi Wilayah Penelitian	53
4.1.2.	Kondisi Fisik Dasar.....	59
4.1.3.	Penggunaan Lahan Disekitar Jalan	60
4.1.4.	Kependudukan	93
4.1.5.	Harga Lahan.....	93
4.2.	Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya	94
4.3.	Faktor-Faktor Prioritas Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Kawasan Rungkut Madya	

.....	
96	
4.4. Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya	
Pasca Beroperasinya	
MERR	
.....	
101	
BAB V PENUTUP	115
5.1. Kesimpulan	115
5.2. Rekomendasi	116

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Sintesa Lahan	11
Tabel 2.2.	Sintesa Penggunaan Lahan Perkotaan	13
Tabel 2.3.	Sintesa Pasar Lahan Perkotaan	16
Tabel 2.4.	Sintesa Harga Lahan	20
Tabel 2.5.	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan Perkotaan 22	
Tabel 2.6.	Definisi Harga Lahan	23
Tabel 2.7.	Sintesa Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Dan Harga Lahan 26	
Tabel 2.8.	Sintesa Pustaka Penelitian.....	29
Tabel 3.1.	Definisi Operasional Variabel.....	34
Tabel 3.2.	Perolehan Data Primer	38
Tabel 3.3.	Perolehan Data Sekunder	39
Tabel 3.4.	Skala Preferensi Dari Perbandingan Dua Kriteria	43
Tabel 3.5.	Desain Penelitian 52	
Tabel 4.1.	Kepadatan Penduduk di Kawasan Rungkut Madya 2015 93	
Tabel 4.2.	Penjabaran Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya 93	
Tabel 4.3.	Skor Per-Sub Variabel	

	.....	94
Tabel 4.4.	Hasil Analisis Skoring Sistem	.....
		95
Tabel 4.5.	Penentuan Variabel Pengaruh Harga Lahan	.....
		101
Tabel 4.6.	Pembobotan Variabel Pengaruh Harga Lahan pada Analisis Weighted Overlay	.....
		119
Tabel 4.7.	Identifikasi Variabel Pengaruh dalam Menentukan Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2036	.....
		127
Tabel 4.8.	Hasil Perhitungan Proyeksi Jumlah Penduduk di Kawasan Rungkut Madya (Dalam Jiwa)	.....
		131
Tabel 4.9.	Perhitungan Kepadatan Penduduk di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2036	.....
		131

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Kerangka Berpikir Penelitian	8
Gambar 3.1.	Perkalian Bobot Prioritas Alternatif	44
Gambar 3.2.	Merumuskan Arahkan Pengendalian Harga Lahan Dikawasan Rungkut Madya Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR	46
Gambar 3.3.	Grafik Kerja OLS	48
Gambar 3.4.	Proses Analisis OLS Menggunakan Software Arc- Gis	49
Gambar 3.5.	Ilustrasi Analisis Euclidean Distance pada Tools Arc- Gis	50
Gambar 4.1.	Dari Kiri ke Kanan; Perumahan Wiguna, Taman Rivera Regency di Jalan Medokan Sawah, dan Perumahan Purimas di Jalan Rungkut Madya	61
Gambar 4.2.	Perumahan Kampung di Jalan Tenggilis Kauman dan Kelurahan Kali Rungkut RW 3	62
Gambar 4.3.	Dari Kiri ke Kanan; Rusunawa Penjaringan di Jalan Penjaringan Sari; Apartemen Metropolis di Jalan Raya Tenggilis	

	Tengah; dan Apartemen Purimas di Jalan Rungkut Madya	
	.....	63
Gambar 4.4.	Masjid di Jalan Kutisari Selatan dan Gereja di Jalan Kutisari Indah Utara	
	.....	65
Gambar 4.5.	Balai RW di Jalan Rungkut Kidul II dan Gedung Serbaguna di Jalan Raya Tenggilis Mejoyo	
	.....	66
Gambar 4.6.	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) PT. SIER	
	.....	70
Gambar 4.7.	Jalan Arteri Sekunder (Kali Rungkut) dan Jalan Kolektor Sekunder (Rungkut Madya)	
	.....	72
Gambar 4.7.	Grafik Nilai Rata-Rata Variabel	95
Gambar 4.8.	Hasil Analisa Faktor Ekonomi.....	97
Gambar 4.9.	Hasil Analisis Faktor lingkungan	97
Gambar 4.10.	Hasil analisis Faktor Lokasi.....	98
Gambar 4.11.	Hasil Analisis faktor hukum	99
Gambar 4.12.	Hasil Analisis Keempat Faktor	99
Gambar 4.13.	Hasil Analisis Seluruh Subfaktor	100
Gambar 4.15.	Prediksi Perkembangan Penggunaan Lahan di Kawasan Rungkut Madya Berdasarkan Rencana Pola Ruang	
	.....	131
Gambar 4.16.	Perbandingan Peta Prediksi Harga Lahan Tahun 2016 dan Tahun	

2036

.....

150

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pusat kota akan semakin padat dengan bertambahnya manusia yang menempati lokasi tersebut. Ketika manusia sudah tidak memperoleh tempat lagi di pusat kota, maka mereka akan menempati lokasi-lokasi di dekat pusat kota agar tetap bisa mencapai pusat kota dengan mudah. Selanjutnya perkembangan ini akan menimbulkan dampak dalam penggunaan lahannya. Lokasi di sepanjang tepi jalan merupakan lokasi yang strategis untuk melakukan aktivitas. Lokasi tersebut memiliki aksesibilitas yang tinggi karena mudah dijangkau. Dengan semakin banyaknya aktivitas ditempat tersebut, maka lahan yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar manusia tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal (Wahyuningsih, 2008). Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai lahan perkotaan menjadi meningkat. Harga lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Drabkin dalam Yunus, 2000).

Fenomena peningkatan nilai lahan tersebut juga dialami di beberapa kawasan di kota Surabaya, salah satunya di kawasan Rungkut Madya yang mengalami peningkatan nilai lahan setelah dibangunnya Middle East Ring Road (MERR) Jl. Dr. Ir. H. Soekarno. Adanya pembangunan MERR ini cukup penting karena untuk memenuhi kebutuhan jalan di Surabaya, dalam perkembangan panjang jalan di kota Surabaya sendiri pada tahun 2003 mencapai 1.067,36 kilometer meningkat menjadi 2.035,95 kilometer pada tahun 2007 (Rachmandita, 2007).

Pembangunan Jalan Lingkar Timur dalam hal ini merupakan pembangunan prasarana transportasi yang pembangunannya dilakukan oleh pemerintah pusat, yaitu Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional V. Pembangunan jalan tersebut merupakan bagian dari kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum berdasarkan UU No.38 Tahun 2004 tentang Jalan, Pembangunan Jalan Lingkar Timur Dalam (Middle East Ring Road) MERR IIC

tersebut bertujuan untuk menyelesaikan Ruas Jalan Lingkar Timur dalam (MERR II) Kota Surabaya sepanjang 10,925 km, yang menghubungkan wilayah Surabaya Selatan dan Timur, dimana saat ini pengembangan di wilayah tersebut sangat pesat (Buku Pedoman Pelaksanaan Jalan Nasional V, 2011).

Adanya pembangunan MERR menarik pembangunan pusat kegiatan bisnis lainnya (ruko dan toko) yang diprediksi makin ramai apabila pemerintah berhasil membangun sampai dengan ke Bandara Juanda (Surabaya Post, 2012). Harga tanah di kawasan Klampis Ngasem jika awal tahun 2010 masih dihargai Rp 1,3 juta per meter persegi (m²), kini sudah mencapai Rp 2 juta per m². Begitu pula di kawasan Kedung Baruk, Sebelum ada pembangunan lingkaran timur harga tanah dijual Rp 1,5 juta- Rp 1,7 juta per m². Namun saat ini naik berkisar Rp 2,6 juta per m². Sementara di kawasan Jl raya medokan semampir memasang harga Rp 2,5 juta per m². (Surabaya Post, 2012) padahal sebelum adanya pembangunan MERR harga lahan di kawasan tersebut berkisar 750 ribu- Rp 5 juta per meter persegi tergantung wilayah pada daerah MERR. Kondisi faktual tersebut menunjukkan adanya perbedaan harga lahan yang diyakini akan terus berlangsung sepanjang koridor MERR seiring proses pembangunan MERR yang menghubungkan Mulyorejo – Perumahan Galaxi – Klampis Ngasem – Deles – Sukolilo – MEDOKAN serta Semampir – Kedung Baruk – Rungkut – Kedung Asem – Gunung Anyar hingga Pondok Tjandra. (Surabaya Post, 2012).

Dari 6 tahun belakangan ini terjadi peningkatan yang cukup tinggi terhadap perubahan harga lahan di kawasan Rungkut Madya, hal ini tidak lepas dari pesatnya perkembangan tata guna lahan di jalan tersebut selama 6 tahun belakangan. Fenomena peningkatan itu ditunjukkan seperti pada tahun 2010 harga lahan rata-rata di Kawasan Rungkut Madya per meternya mencapai 700 ribu pada tahun 2011 harga lahan rata-rata mencapai 1 juta kemudian pada tahun 2012 mencapai 1,3 juta, tahun 2013 mencapai 1,5 juta, pada tahun 2014 mencapai 2 juta, di tahun 2015 mencapai 2,5 dan di tahun 2016 mencapai 2,5 hingga 3 Maka dari itu yang mendasari perlu adanya arahan pengendalian harga lahan di kawasan rungkut madya.

Berdasarkan kondisi diatas,maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya, menentukan faktor-faktor prioritas yang berpengaruh dan merumuskan arahan pengendalian harga lahan diKawasan Rungkut Madya.

1.2. Rumusan Masalah

Pasca beroperasinya MERR banyak lahan yang mengalami efek peningkatan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Dari rumusan masalah tersebut pertanyaan penelitian yang dapat ditarik adalah: *“faktor-faktor apa sajakah yang berpengaruh terhadap penentuan prediksi harga lahan di masa mendatang di Kawasan Rungkut Madya?”*

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Berdasarkan tujuan berikut, maka sasaran yang dituju dalam penelitian ini adalah:

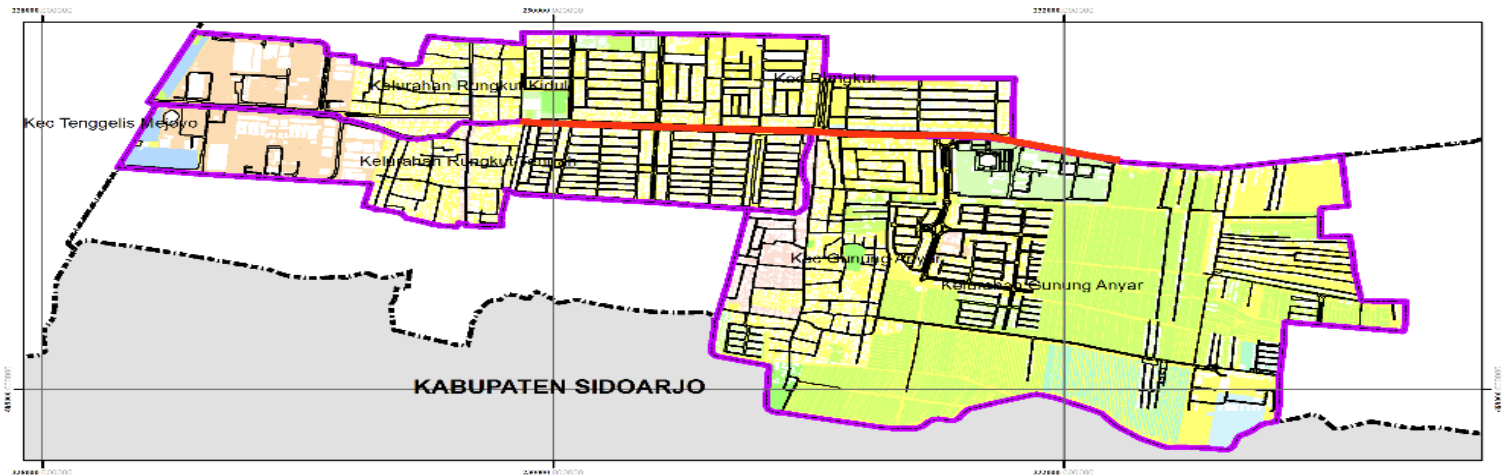
1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
2. Menentukan besar pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
3. Merumuskan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya pasca beroperasinya MERR.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup ini terbagi menjadi tiga bagian yaitu ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup substansi. Ruang lingkup wilayah menjelaskan batasan wilayah studi secara fisik dan administratif. Kemudian ruang lingkup pembahasan menjelaskan mengenai pembahasan batasan cakupan penelitian terkait. Sementara itu ruang lingkup substansi merupakan penjelasan mengenai cakupan pembahasan yang terkait dengan penelitian.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah Kawasan Rungkut Madya, yang meliputi tiga kelurahan, yaitu Kelurahan Rungkut Kidul, Kelurahan Rungkut Tengah, Kelurahan Gunung Anyar. Ketiga kelurahan ini merupakan kelurahan yang terkena dampak langsung dari Pembangunan MERR.



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Peta 1.1. Batas Administrasi Wilayah Penelitian

Proyeksi: Transverse Mercator
Sistem Grid: Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal: WGS 1984 Zone 49S

LEGENDA

- Batas Kelurahan
- Batas Kecamatan
- Jalan Rungkut Madya
- Jaringan Jalan Lain
- Bangunan

Penggunaan Lahan Eksisting

- Fasilitas Pendidikan
- Fasilitas Perkantoran
- Fasilitas Sosial
- Fasilitas Umum
- Industri dan Perdagangan
- Kawasan Militer

- Mangrove
- Perdagangan dan Jasa
- Permukiman
- RTH
- Sawah
- Sungai
- Tambak



Sumber:
RTRW Kota Surabaya 2013-2033



Halaman ini sengaja dikosongkan

1.4.2. Ruang Lingkup Pembahasan

Dalam penelitian ini pembahasan difokuskan terhadap factor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di kawasan rungkut madya dan batasan penelitian yang diteliti adalah harga lahan dikawasan rungkut madya pada tahun 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.

1.4.3. Ruang Lingkup Teori

Substansi pustaka yang digunakan dalam penelitian ini adalah guna lahan, perubahan harga lahan, peran infrastruktur terhadap lahan dan cara pengendalian harga lahan

1.5. Manfaat Penelitian

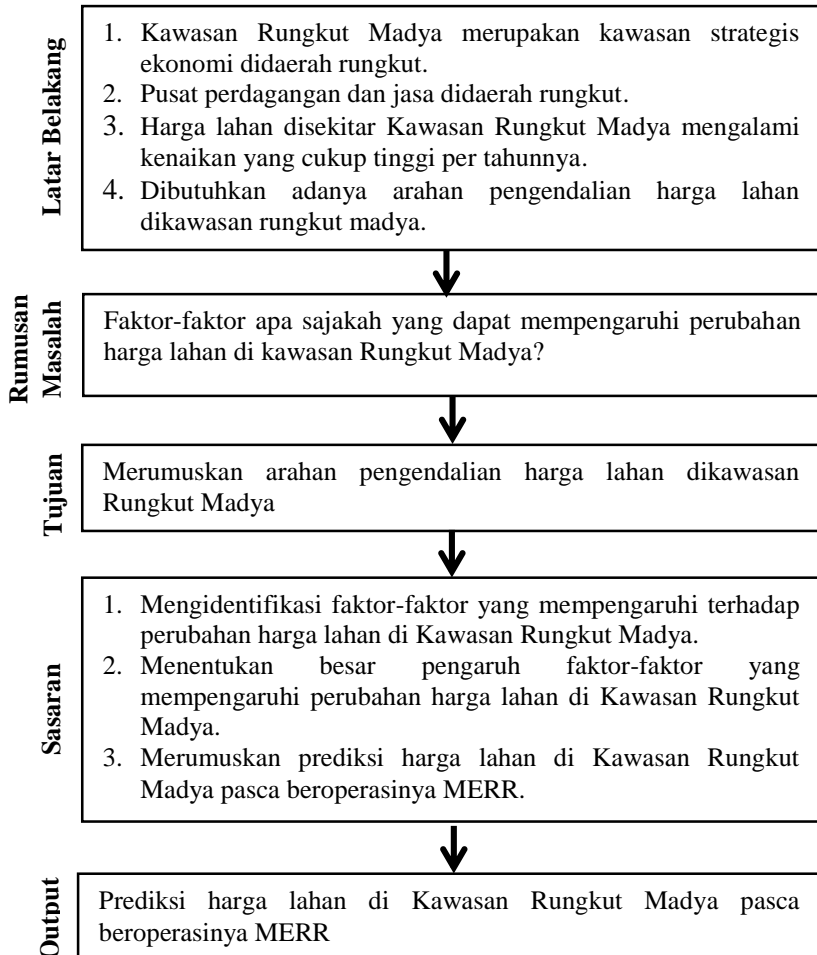
1.5.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian dalam disiplin ilmu bidang Perencanaan Wilayah dan Kota, khususnya terkait Tata Guna Lahan, maupun penelitian sejenis.

1.5.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat digunakan sebagai rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam mengembangkan wilayah.

1.6. Kerangka Berpikir



Gambar 1.1. Kerangka Berpikir Penelitian

Sumber: Penulis, 2016

1.7. Sistematika Penulisan

Penelitian ini memiliki sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan, ruang lingkup substansi, manfaat penelitian, sistematika penulisan, serta kerangka berpikir.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tinjauan pustaka tentang pengertian guna lahan. Tinjauan pustaka juga mencakup perubahan guna lahan dan peran infrastruktur terhadap lahan.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini berisi metode penelitian, pendekatan penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, teknik analisis data, serta organisasi variabel dan tahapan analisis.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini akan membahas gambaran umum wilayah penelitian, identifikasi karakteristik pola kegiatan yang mempengaruhi perubahan harga lahan di wilayah studi, menentukan faktor-faktor prioritas yang mempengaruhi perubahan harga lahan dan merumuskan arahan pengendalian harga lahan.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan dari seluruh hasil penelitian, kelemahan studi, dan saran yang dapat ditawarkan untuk menindaklanjuti hasil penelitian.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Lahan

2.1.1. Pengertian Lahan

Lahan merupakan suatu properti strategis di dalam pengembangan suatu kawasan, dan banyak dikenal sebagai sumber daya lahan. Sumber daya lahan sendiri merupakan seluruh potensi fisik kealamiah lahan ditambah dengan berbagai kegiatan pembangunan yang ada di atasnya (Harvey, 1996). Selain itu, menurut Notohadiprawiro (2006) lahan merupakan kesatuan berbagai sumber daya daratan yang saling berinteraksi membentuk suatu sistem struktural dan fungsional. Definisi tersebut dijelaskan lebih lanjut oleh Food and Agricultural Organization (FAO) (1977) dalam Notohadiprawiro (2006) yang menjelaskan bahwa lahan adalah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal baik yang bersifat cukup mantap, maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer, tanah, geologi, hidrologi, dan populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan pengaruh atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang.

Dari teori-teori tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa lahan merupakan suatu daerah fisik yang di atasnya terdapat berbagai macam kegiatan, baik oleh manusia maupun makhluk lain. Dan dalam teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai lahan. Untuk lebih jelasnya, berikut ini merupakan sintesa teori lahan.

Tabel 2.1. Sintesa Lahan

Sumber	Definisi Lahan
Harvey (1996)	Lahan merupakan suatu properti dalam pengembangan kawasan dan banyak dikenal sebagai sumber daya lahan. Sumber daya lahan sendiri adalah potensi fisik kealamiah lahan dan

Sumber	Definisi Lahan
	berbagai kegiatan pembangunan yang ada di atasnya.
Notohadiprawiro (2006)	Lahan merupakan kesatuan berbagai sumber daya daratan yang saling berinteraksi membentuk suatu sistem struktural dan fungsional.
Selain itu, Food and Agricultural Organization (FAO) (1977) dalam Notohadiprawiro (2006)	Lahan adalah daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal baik yang bersifat cukup mantap, maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer, tanah, geologi, hidrologi, dan populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan pengaruh atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang.

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Dari berbagai teori tersebut dapat diketahui bahwa secara keseluruhan lahan adalah Lahan adalah kesatuan berbagai sumber daya daratan yang saling berinteraksi membentuk suatu sistem struktural dan fungsional dimana lahan juga dimanifestasikan sebagai suatu properti dalam pengembangan kawasan. Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini pengertian lahan digunakan sebagai landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan.

2.1.2. Lokasi dan Penggunaan Lahan Perkotaan

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989). Selain itu, penggunaan lahan dapat diartikan pula suatu aktivitas manusia

pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino, 1987). Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1992).

Lahan di dalam penggunaannya memiliki karakteristik khusus yang unik apabila kita bandingkan dengan sumber daya lainnya, yaitu (Kaiser, Godschalk, dan Chapin, 1995):

1. Lahan merupakan aset ekonomis yang tidak terpengaruh oleh penurunan nilai dan harganya tidak terpengaruh oleh faktor waktu.
2. Jumlah lahan terbatas dan tidak dapat bertambah, kecuali melalui reklamasi.
3. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, sehingga lahan yang luas di suatu daerah merupakan keuntungan bagi daerah yang tidak dapat dialihkan dan dimiliki oleh daerah lain.
4. Lahan mempunyai nilai dan harga.

Menurut Sjafrizal (2012) lahan yang tersedia di daerah perkotaan umumnya sangat terbatas dan mekanisme pasar tidak selalu berjalan dengan baik, maka pengaturan penggunaan lahan oleh pemerintah tetap diperlukan untuk menjaga efesiensi penggunaan lahan dan sekaligus untuk menjaga kualitas lingkungan hidup wilayah perkotaan.

Dari teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai penggunaan lahan. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut ini merupakan sintesa teori penggunaan lahan.

Tabel 2.2. Sintesa Penggunaan Lahan Perkotaan

Sumber	Definisi Penggunaan Lahan Perkotaan
(Kaiser, Godschalk, dan Chapin, 1995)	Lahan di dalam penggunaannya memiliki karakteristik khusus yang unik apabila kita bandingkan dengan sumber daya lainnya
(Sugandhy, 1989)	Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan

Sumber	Definisi Penggunaan Lahan Perkotaan
	lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien
(Soegino, 1987)	penggunaan lahan dapat diartikan pula suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan
(Jayadinata, 1992)	Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Dari berbagai teori tersebut secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa penggunaan lahan adalah aktivitas memanfaatkan lahan pada waktu tertentu. Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini pengertian penggunaan lahan digunakan sebagai landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan tersebut.

2.1.3. Pasar Lahan

Perkembangan penduduk perkotaan mengindikasikan bahwa tekanan perkembangan dan kebutuhan akan perumahan terutama yang akan terjadi di kawasan perkotaan. Dengan demikian, jelas wilayah perkotaan akan memberikan tantangan pemenuhan kebutuhan perumahan yang makin berat. Sekaligus ini merupakan permintaan nyata pasar bagi usaha pembangunan perumahan (Kuswartojo, 2005). Hal ini sejalan dengan kebutuhan akan lahan yang terindikasi oleh adanya permintaan (*demand*) yang akan dipenuhi dengan adanya penawaran (*supply*). Melihat aspek permintaan dan penawaran ini, maka pada suatu saat akan terjadi keseimbangan harga (*equilibrium price*) walaupun hanya sebentar.

Pada kenyataannya pasar sempurna akan terjadi pada saat *supply* dan *demand* seimbang, tetapi mengingat mekanismenya selalu dipengaruhi oleh aktivitas manusia itu sendiri, sehingga harga pasar yang terjadi sering tidak mencerminkan nilai ekonomis untuk masyarakat sehingga secara langsung atau tidak langsung dapat melambungkan harga penawaran lahan. Akibatnya terjadi perbedaan yang begitu jauh dengan harga permintaannya. Gejala meningkatnya harga lahan tanpa melalui mekanisme pasar yang wajar, umumnya mengikuti pola penggunaan lahan, oleh sebab itu untuk mengendalikannya diperlukan intervensi pemerintah (Damayanti, 2008). Pasar lahan dimana masyarakat memiliki kebebasan dalam bertransaksi lahan yang banyak diyakini akan memberikan kesejahteraan bagi seluruh pelakunya karena tersedianya *supply* dan *demand*. Namun demikian, pada kenyataannya seringkali keuntungan dalam pasar lahan hanya dinikmati oleh kelompok tertentu, seperti kelompok yang hanya menikmati keuntungan tanpa melihat dampak disekitarnya. Kondisi ini dapat mengakibatkan dampak yang tidak menguntungkan bagi masyarakat secara luas. Jika hal itu terjadi, maka terjadilah ketidakseimbangan *supply* dan *demand* sehingga diindikasikan nantinya dapat tidak terjadi transaksi atau terjadinya kegagalan pasar yang disebabkan oleh kondisi pasar yang kurang efisien.

Menurut Mattingly (1993) mendefinisikan pasar lahan kota sebagai satuan aktivitas melalui pertukaran nilai, hak terhadap lahan yang ditransfer. Nilai pasar lahan itu sendiri menurut Shenkel dalam Sutawijaya (2004) adalah harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli. Sehingga nilai yang ada merupakan nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Sutawijaya juga menyebutkan nilai pasar lahan pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu lahan pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu.

Pemahaman terhadap pasar lahan yang dikemukakan oleh Mattingly dalam Winarso (1999) adalah satuan aktivitas melalui pertukaran nilai, hak terhadap lahan yang ditransfer. Dalam pemanfaatan lahan, selalu terdapat persaingan, permintaan terhadap lahan, pola pemanfaatan lahan kota. Timbulnya persaingan dalam pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh keinginan dan kepentingan dari individu dalam menentukan lahan yang baik, diantaranya yaitu lokasi yang strategis, iklim yang baik, *view* yang bagus, kedekatan dengan daerah lain karena kepentingan tertentu dan sebagainya. Dalam hal ini harga lahan memegang peranan yang penting.

Menurut Dowall (1993) ditinjau dari fungsinya, pasar lahan memiliki fungsi penting, yaitu:

- a. Pasar lahan menyebabkan penjual dan pembeli secara bersama memudahkan transaksi.
- b. Pasar lahan menentukan harga terhadap lahan.
- c. Pasar lahan menentukan lahan menurut kondisi harga. Lahan yang ditawarkan untuk dijual sama dengan jumlah lahan yang diminta.
- d. Pasar lahan memiliki peranan yang penting untuk memastikan agar lahan digunakan secara efisien. Jika pembeli harus membayar harga yang sangat tinggi untuk sebidang lahan karena jumlahnya terbatas maka mereka akan memanfaatkan lahan tersebut secara intensif.

Dari teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai pasar lahan. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut ini merupakan sintesa teori pasar lahan.

Tabel 2.3. Sintesa Pasar Lahan Perkotaan

Sumber	Definisi Harga Lahan Perkotaan
Mattingly (1993)	Pasar lahan kota merupakan satuan aktivitas melalui pertukaran nilai, hak terhadap lahan yang ditransfer

Sumber	Definisi Harga Lahan Perkotaan
Shenkel dalam Sutawijaya (2004)	Nilai pasar lahan adalah harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli.
(Damayanti, 2008)	Gejala meningkatnya harga lahan tanpa melalui mekanisme pasar yang wajar, umumnya mengikuti pola penggunaan lahan, oleh sebab itu untuk mengendalikannya diperlukan intervensi pemerintah
Mattingly dalam Winarso (1999)	Satuan aktivitas melalui pertukaran nilai, hak terhadap lahan yang ditransfer
Dowall (1993)	Pasar lahan memiliki fungsi penting, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> Pasar lahan menyebabkan penjual dan pembeli secara bersama memudahkan transaksi. Pasar lahan menentukan harga terhadap lahan. Pasar lahan menentukan lahan menurut kondisi harga. Lahan yang ditawarkan untuk dijual sama dengan jumlah lahan yang diminta. Pasar lahan memiliki peranan yang penting untuk memastikan agar lahan digunakan secara efisien. Jika pembeli harus membayar harga yang sangat tinggi untuk sebidang lahan karena jumlahnya terbatas maka mereka akan memanfaatkan lahan tersebut secara intensif.

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Dari berbagai teori tersebut secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa pasar lahan adalah aktivitas pertukaran nilai lahan untuk dimanfaatkan oleh pembeli lahan tersebut. Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga

lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini pengertian pasar lahan digunakan sebagai landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan tersebut. Dimana indikator yang mempengaruhi harga lahan dalam pasar lahan ini adalah pola penggunaan lahan. Maka pengendalian harga lahan juga memerlukan intervensi pemerintah berupa arahan yang jelas. Indikator lainnya adalah lokasi yang strategis, iklim yang baik, *view* yang bagus, kedekatan dengan daerah lain karena kepentingan tertentu.

2.2. Nilai dan Harga Lahan

Menurut Darin-Drabkin dalam Yunus (2006) nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian lahan yang didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Sujarto dalam Hasyim, 1995). Drabkin (1977) mengemukakan bahwa:

- a. Secara fisik nilai dan harga tidak dapat turun; tidak terpengaruh faktor waktu
- b. Tidak dapat dipindahkan
- c. Secara kuantitas terbatas dan persediannya tidak dapat ditingkatkan
- d. Tidak hanya digunakan untuk tujuan produksi, tapi untuk investasi atau sebagai dasar simpanan

Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan, dan produktifitas ekonomis tanah tersebut.

Menurut Riza (2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government*

Land Price) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*). Berbeda dengan Brian Berry dalam Luky (1997), bahwa harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah, artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah:

- Nilai lahan (*land value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah.
- Harga lahan (*land prize*) adalah salah satu refleksi dari nilai lahan dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai lahan.

Pernyataan ini semakin diperkuat oleh Luky (1997), bahwa dengan adanya investasi pada tanah yang terus-menerus maka harga tanah juga meningkat secara non-linier. Hal ini disebabkan karena harga tanah merupakan harga pasar tidak sempurna (*imperfect market*), artinya harga tanah tidak mungkin turun karena tidak berimbangnya supply dan demand.

Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi bila terletak pada lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau, dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif). Pada daerah sub-sub pusat kota, harga tanah tersebut naik kemudian turun mengikuti jarak dan tingkat aktifitas di atasnya (Cholis dalam Luky, 1997).

Menurut Chapin (1979), faktor ketersediaan dan permintaan terlihat pada pola dan intensitas pemanfaatan lahan, dan sebaliknya pola dan intensitas memberikan pengaruh pada ketersediaan dan permintaan. Pola dan intensitas yang dimaksud adalah:

1. Sistem aktivitas kota, merupakan tingkah laku manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya untuk tempat tinggal, bekerja, berinteraksi, dan hiburan. Seluruh aktivitas tersebut merupakan sisi permintaan dalam pemanfaatan lahan.
2. Sistem pengembangan lahan, suatu proses konversi atau rekonversi lahan dan proses penyesuaiannya untuk berbagai penggunaan lahan dalam skala waktu dan ruang sesuai dengan sistem aktivitas kota itu sendiri, sistem ini berkaitan dengan lahan yang tersedia atau ketersediaan dan didalamnya dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi kota.

3. Sistem lingkungan, lingkungan alami biotik dan abiotic sebagai habitat manusia, tumbuhan, dan hewan yang berkaitan dengan air dan udara. Sistem ini berfungsi sebagai ketersediaan dan penyokong dari kedua sistem diatas.

Harga lahan menentukan permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan (Drabkin, 1977). Harga lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor mengenai perubahan-perubahan dalam perekonomian kota dan masyarakat, serta beberapa faktor yang lain terkait dengan faktor ekonomi makro, pertumbuhan ekonomi, serta efek-efek yang mempengaruhinya. Kedua faktor tersebut mempengaruhi formasi harga lahan, tetapi masing-masing faktor tersebut memiliki kepentingan dalam merubah perekonomian secara global dan kecenderungan pertumbuhan kota. pemahaman bagaimana faktor-faktor tersebut saling berkaitan dan bagaimana perannya masing-masing dalam menentukan harga lahan adalah penting untuk mengerti fungsi pasar lahan kota (Drabkin, 1977). Berdasarkan hal tersebut struktur penggunaan tanah di kota akan terseleksi menurut kemampuan fungsi-fungsi untuk membayar sesuai dengan nilai tanah tersebut (Yunus, 1999).

Menurut Lichfield (1956) harga lahan menjadi faktor penentu dalam pengembangan lahan, maka akan dilihat apakah nilai yang ditawarkan sesuai dengan yang didapatkan, berikut adalah aspek-aspek yang bisa dijadikan pegangan untuk menentukan tingkat kesesuaian:

- Area
- Karakteristik fisik
- Fasilitas publik
- Lokasi yang berhubungan dengan lingkungan, transportasi dan kondisi eksisting
- Hak untuk berkembang
- Larangan publik
- Harga

Dari teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai harga lahan. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut ini merupakan sintesa teori harga lahan.

Tabel 2.4. Sintesa Harga Lahan

Sumber	Definisi Harga Lahan
Darin-Drabkin dalam Yunus (2006)	Nilai lahan adalah suatu penilaian lahan yang didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya.
(Sujarto dalam Hasyim, 1995)	Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan
Riza (2005)	Harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah.
Luky (1997)	Harga tanah merupakan harga pasar yang tidak sempurna (imperfect market), artinya harga tanah tidak mungkin turun karena tidak berimbangnya supply dan demand.
Cholis dalam Luky (1997)	Tanah dengan nilai atau harga yang tinggi dipengaruhi oleh lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau, dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif).
Brian Berry dalam Luky (1997)	Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah, artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut.
Chapin (1979)	Faktor ketersediaan dan permintaan terlihat pada pola dan intensitas pemanfaatan lahan, dan sebaliknya. Dimana pola dan intensitas adalah system aktivitas kota, sistem pengembangan lahan, sistem lingkungan.

Sumber	Definisi Harga Lahan
(Drabkin, 1977)	Harga lahan menentukan permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan. Faktor yang berpengaruh pada harga lahan adalah perubahan-perubahan dalam perekonomian kota dan masyarakat, serta beberapa faktor yang lain terkait dengan faktor ekonomi makro, pertumbuhan ekonomi, serta efek-efek yang mempengaruhinya.
Lichfield (1956)	harga lahan menjadi faktor penentu dalam pengembangan lahan

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Dari berbagai teori tersebut dapat diketahui bahwa harga lahan adalah aktivitas memanfaatkan lahan pada waktu tertentu. Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini pengertian penggunaan lahan digunakan sebagai landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan tersebut. Adapun indikator yang didapat dari teori-teori tersebut adalah jenis kegiatan atau penggunaan lahan yang berada pada lahan tersebut, aktifitas ekonomi yang tinggi, kemudahan jangkauan akses, infrastruktur yang lengkap, kedekatan dengan pusat kota, kondisi lingkungan, fasilitas publik, dan transportasi.

2.2.1. Faktor-Faktor Penentu Harga Lahan

Penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana sebidang tanah tersebut berlokasi (Chapin, 1972). Maka penentuan nilai tanah mempunyai kaitan dengan lokasi dan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota. Selanjutnya nilai harga dan harga lahan juga dapat ditentukan berdasarkan nilai kemampuan produktivitas tanah tersebut. Penentuan nilai dan harga lahan ini adalah dengan

menggunakan teori Von Thunen, seperti yang dikutip Djoko Sujarto (1982), yaitu suatu pertimbangan pola ekonomis dari tanah berdasarkan letak geografisnya. Sehubungan dengan hal tersebut harga tanah akan semakin tinggi jika semakin mendekati pusat pemasaran atau kota. Lokasi tersebut akan memberikan keuntungan ekonomis lebih besar walaupun harus membayar harga lahan (biasanya dalam pengertian ekonomi disebut *economic rent*) yang tinggi.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan perkotaan menurut Djoko Sujarto (1982) adalah sebagai berikut:

Tabel 2.5. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan Perkotaan

Faktor	Variabel
1. Fisik dasar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Topografi/kemiringan ➤ Iklim ➤ Daya dukung ➤ Drainase
2. Prasarana dan sarana	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jaringan jalan ➤ Utilitas umum: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaringan PAM ▪ Jaringan drainase ▪ Sanitasi lingkungan ▪ Sumber air alami ▪ Jaringan Telkom ▪ Jaringan listrik ▪ Jaringan gas
3. Fasilitas kebutuhan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pasar/pertokoan ➤ Pendidikan ➤ Peribadatan ➤ Kesehatan ➤ Hiburan ➤ Pemerintahan
4. Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pencemaran air ➤ Pencemaran udara

Faktor	Variabel
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pencemaran suara ➤ Kenyamanan lingkungan ➤ Kebersihan dan kesehatan lingkungan ➤ Kepadatan bangunan dan penduduk ➤ Kritis bencana alam

Sumber: Djoko Sujarto (1982)

Dari teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai faktor-faktor penentu harga lahan. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut ini merupakan sintesa teori faktor-faktor penentu harga lahan.

Tabel 2.6. Definisi Harga Lahan

Sumber	Definisi Harga Lahan
Chapin (1972)	Penentuan nilai mempunyai kaitan dengan lokasi dan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota.
Von Thunen, dalam Djoko Sujarto (1982)	Pertimbangan pola ekonomis dari tanah berdasarkan letak geografisnya. Harga tanah akan semakin tinggi jika semakin mendekati pusat kota.
Djoko Sujarto (1982)	Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan perkotaan adalah fisik dasar, fisik geografis, lokasi geografis yang strategis, prasarana dan sarana, fasilitas kebutuhan dan lingkungan

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini faktor-faktor

penentu harga lahan dinilai sebagai landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan tersebut. Dari berbagai teori tersebut dapat diketahui bahwa faktor-faktor penentu harga lahan adalah pola penggunaan lahan, letak geografis lahan, fisik dasar, fisik geografis, lokasi geografis yang strategis, prasarana dan sarana, fasilitas kebutuhan dan lingkungan.

2.2.2. Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai dan Harga Lahan

Berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh faktor lokasi yang ditunjang dengan fasilitas dan infrastruktur kota. Selain itu, dengan menyadari bahwa harga tanah menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam membentuk harga tanah. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan tanahnya akan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai tanah (Northam, 1975). Semakin jauh dari CBD, nilai lahan semakin turun, tapi pada lokasi-lokasi tertentu nilainya bisa lebih tinggi karenanya adanya:

- Jalur transportasi utama
- Kawasan perdagangan utama
- Kawasan industri
- Jalan arteri melingkar (radial) walaupun lokasinya berada di pinggir kota

Jadi karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya juga akan lebih banyak berkaitan dengan gejala ruang. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan dapat dibagi menjadi 4 kategori (Eckert dalam Ermawati, 2005), yaitu:

- a. Faktor ekonomi, menunjukkan besarnya permintaan dan penawaran dengan indikator:
 - Tingkat angkatan kerja
 - Tingkat upah
 - Tingkat pendapatan dana
 - Kekuatan pembelian
 - Tingkat bunga dan biaya transaksi
- b. Faktor sosial, dengan indikator:

- Pola penggunaan lahan dan kecenderungannya
- c. Faktor hukum, pemerintahan, dan politis, dengan indikator:
 - Kebijakan moneter
 - Zoning
 - Kegiatan dan fasilitas infrastruktur
- d. Faktor fisik, lingkungan alam, dan lokasional dengan indikator:
 - Bentuk, ukuran, dan kontur
 - Lokasi, yaitu jarak dari pusat kota, pasar, rumah sakit serta infrastruktur kota dan perletakan, yaitu apakah tanah terletak di pojok, tengah, dan tusuk sate suatu kawasan.

Sedangkan di dalam jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987) mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harga tanah dan bangunan, antara lain:

1. Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya *overhead* lainnya.
2. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
3. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, dan lain-lain.
4. Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

Hampir sama dengan Wolcott, yang dikatakan Eckert dalam Sutawijaya (2004) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga lahan antara lain:

1. Ekonomi (jumlah penduduk, pendapatan penduduk, tingkat inflasi dan kebijakan ekonomi, perkembangan teknologi).
2. Sosial (distribusi penduduk, keamanan dan kenyamanan lingkungan, perubahan cita rasa).
3. Hukum, politik, dan kebijakan pemerintah (stabilitas politik, kebijakan tentang kemudahan dan besarnya IMB, kemudahan kredit bank, zoning dan rencana tata ruang wilayah).
4. Fisik lingkungan dan lokasi (bentuk, ukuran, dan kontur; aksesibilitas, sarana transportasi dan kelengkapan fasilitas; lokasi, jarak dari pusat kota; kelompok pola penggunaan tertentu).

Menurut Hidayati dan Harjanto dalam Heffi (2009), faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan bisa digolongkan menjadi 3 faktor, yaitu karakteristik tanah, ekspektasi kegunaan di masa depan dan lokasi. Namun, pada penelitian yang digunakan adalah faktor lokasi.

Dari teori-teori tersebut, terdapat beberapa indikasi mengenai faktor yang mempengaruhi perubahan nilai dan harga lahan. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut ini merupakan sintesa teori faktor yang mempengaruhi perubahan nilai dan harga lahan.

Tabel 2.7. Sintesa Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Dan Harga Lahan

Sumber	Definisi Harga Lahan
Northam (1975)	<p>Pola penggunaan lahan berkontribusi cukup besar dalam pembentukan nilai lahan. Faktor lain yang membuat harga lahan tinggi adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Jalur transportasi utama ➤ Kawasan perdagangan utama ➤ Kawasan industri

Sumber	Definisi Harga Lahan
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jalan arteri melingkar (radial) walaupun lokasinya berada di pinggir kota
Eckert dalam Ermawati (2005)	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Faktor ekonomi ➤ Faktor sosial ➤ Faktor hukum, pemerintahan, dan politis ➤ Faktor fisik, lingkungan alam, dan lokasional
Jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987)	<p>Faktor yang dapat mempengaruhi nilai harga tanah dan bangunan, antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Faktor ekonomi ➤ Faktor sosial ➤ Faktor pemerintah ➤ Faktor fisik
Eckert dalam Sutawijaya (2004)	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga lahan antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ekonomi ➤ Sosial ➤ Hukum, politik, dan kebijakan pemerintah ➤ Fisik lingkungan dan lokasi
Hidayati dan Harjanto dalam Heffi (2009)	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan bisa digolongkan menjadi 3 faktor yaitu karakteristik tanah, ekspektasi kegunaan di masa depan dan lokasi.</p>

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2016

Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi, maka dalam penelitian ini faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai dan harga lahan dinilai sebagai

landasan pemikiran awal mengenai bagaimana mengendalikan harga lahan di suatu kawasan tersebut. Dari berbagai teori tersebut dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai dan harga lahan adalah jalur transportasi utama, kawasan perdagangan utama, kawasan industri, jalan arteri melingkar (radial) walaupun lokasinya berada di pinggir kota, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor hukum, pemerintahan, dan politis, faktor fisik, lingkungan alam, dan lokasional, karakteristik tanah, ekspektasi kegunaan di masa depan dan lokasi.

2.3. Sintesa Tinjauan Pustaka

Lahan merupakan salah satu sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan untuk membangun tempat tinggal dan sarana dan prasarana. Kebutuhan akan lahan ini akan terus meningkat seiring berjalannya waktu dan apabila ketersediaan tanah semakin sedikit maka harga lahan pun akan makin mahal. Penelitian ini membahas bagaimana memberikan arahan pengendalian harga lahan pada kawasan yang berkembang karena sarana transportasi. Berdasarkan kajian pustaka yang dilakukan, maka variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

Tabel 2.8. Sintesa Pustaka Penelitian

Sumber Teori	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Sjafrizal (2012), Adisasmita (2005) dalam Sjafrizal (2012), jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987), dan Eckert dalam Sutawijaya (2004)	Ekonomi	Jumlah penduduk	Jumlah penduduk yang terus meningkat akan mendorong peningkatan kebutuhan akan lahan terutama sebagai tempat tinggal, sehingga menyebabkan persaingan terhadap ketersediaan lahan yang berdampak pada peningkatan terhadap harga lahan lahan.
Eckert dalam Sutawijaya (2004)		Pendapatan penduduk	Pendapatan penduduk per tahun akan mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat terhadap lahan.
Jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987)		Kebutuhan akan lahan	Tingkat kebutuhan masyarakat dan gaya hidup mendorong permintaan terhadap lahan.
Eckert dalam Sutawijaya (2004)		Aktivitas Ekonomi	Kegiatan Ekonomi seperti perdagangan dan jasa yang terdapat di suatu kawasan terutama bangunan komersial.

Sumber Teori	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987) dan Eckert dalam Sutawijaya (2004)	Kondisi Lingkungan	Keamanan	Kondisi rasa aman bagi masyarakat untuk tinggal dan beraktifitas di suatu kawasan.
Djoko Sujarto (1982) dan Eckert dalam Sutawijaya (2004)		Kenyamanan	Kondisi nyaman yang dirasakan masyarakat bertempat tinggal dan melakukan aktifitas di suatu kawasan.
Lichfield (1956)		RTH	Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau di suatu kawasan dapat berpotensi dalam meningkatkan daya tarik masyarakat untuk mencari lahan di kawasan tersebut.
Djoko Sujarto (1982)		Daerah Rawan Bencana	Potensi rawan bencana di suatu kawasan dapat mempengaruhi potensi ketertarikan terhadap kebutuhan lahan di kawasan tersebut.
Cholis dalam Luky (1997), Eckert dalam Ermawati	Lokasi	Jarak terhadap pusat kota (CBD)	Kemudahan akses menuju pusat kota mempengaruhi naik turunnya harga lahan

Sumber Teori	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
(2005), dan Eckert dalam Sutawijaya (2004)			
Djoko Sujarto (1982), Eckert dalam Sutawijaya (2004), dan Mulyono.S, 2008		Ketersediaan sarana dan prasarana	Ketersediaan sarana dan prasarana eksisting
Djoko Sujarto (1982) dan Northam (1975)		Kelas jalan	Kualitas kelas jalan berdasarkan SPM
Damayanti (2008), Chapin (1979), Jurnal American Institute of Real Estate Appraise (Wolcott, 1987), dan Eckert dalam Sutawijaya (2004) dan Eckert dalam Ermawati (2005)	Hukum	Penggunaan lahan Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	Kesesuaian penggunaan lahan dengan SPM Kesesuaian penggunaan lahan eksisting dengan rencana tata ruang kota

Sumber Teori	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Eckert dalam Sutawijaya (2004)		Status kepemilikan tanah	Hukum perlindungan terhadap status kepemilikan
Mulyono. S (2008)		NJOP	Kesesuaian harga lahan eksisting dengan nilai njop.
Eckert dalam Sutawijaya (2004)		Kemudahan Kredit Bank	Kemudahan Pengajuan Kredit bank untuk pembelian lahan

Sumber: Sintesa Pustaka, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan positivistik yang dalam penyusunan kerangka konseptualisasi teoritik dalam memberikan pemaknaan hasil penelitian (Mudajir, 2007). Pendekatan ini biasanya menggunakan metode *theoretical analytic* dan *empirical analytic*, yaitu dengan menggunakan teori-teori yang digunakan untuk melakukan analisis dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan.

Pada tahap awal penelitian, terlebih dahulu dirumuskan teori pembatasan lingkup dan definisi teoritik yang berkaitan dengan nilai dan harga lahan. Selanjutnya obyek penelitian dilihat secara spesifik dalam konteksnya yang tercakup dalam konstruksi teoritik yang telah dirumuskan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pada dasarnya topik yang dibahas berkaitan dan tidak dapat berdiri sendiri. Keterkaitan tersebut menghasilkan suatu analisa pembahasan yang selanjutnya dengan generalisasi dapat ditarik suatu kesimpulan.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini berdasarkan jenisnya dapat digolongkan sebagai penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu jenis penelitian untuk menggambarkan sejumlah variabel yang berkenaan dengan unit yang diteliti tanpa mempersoalkan hubungan antar variabel (Faisal, 1992).. Jenis penelitian ini memiliki salah satu ciri-ciri yaitu Dalam mengumpulkan data digunakan teknik wawancara, dengan menggunakan *schedule questionair* ataupun *interview guide*.

Pendekatan ini digunakan untuk menjawab sasaran penelitian, antara lain:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.

2. Menentukan pengaruh faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
3. Merumuskan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya pasca beroperasinya MERR.

3.3. Variabel Penelitian

Variabel merupakan objek yang digunakan untuk menguji kecocokan antara teori dan fakta empiris di dunia nyata. Hubungan nyata tersebut lazim dibaca dan dipaparkan dengan bersandar kepada variabel dan memperhatikan data tentang variabel tersebut (Noor, 2011). Dalam penelitian ini, variabel penelitian adalah faktor-faktor yang diteliti. Berdasarkan hasil tinjauan pustaka tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan, didapatkan variabel-variabel yang akan dianalisis lebih lanjut. Adapun variabel-variabel tersebut adalah sebagai berikut.

Tabel 3.1. Definisi Operasional Variabel

Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Ekonomi	Jumlah penduduk	Jumlah penduduk yang terus meningkat akan mendorong peningkatan kebutuhan akan lahan terutama sebagai tempat tinggal, sehingga menyebabkan persaingan terhadap ketersediaan lahan yang berdampak pada peningkatan terhadap harga lahan lahan.
	Pendapatan penduduk	Pendapatan penduduk per tahun akan mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat terhadap lahan.
	Kebutuhan akan lahan	Tingkat kebutuhan masyarakat dan gaya hidup mendorong permintaan terhadap lahan.

Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Kondisi Lingkungan	Aktivitas Ekonomi	Kegiatan Ekonomi seperti perdagangan dan jasa yang terdapat di suatu kawasan terutama bangunan komersial.
	Keamanan	Kondisi rasa aman bagi masyarakat untuk tinggal dan beraktifitas di suatu kawasan.
	Kenyamanan	Kondisi nyaman yang dirasakan masyarakat bertempat tinggal dan melakukan aktifitas di suatu kawasan.
	RTH	Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau di suatu kawasan dapat berpotensi dalam meningkatkan daya tarik masyarakat untuk mencari lahan di kawasan tersebut.
Lokasi	Daerah Rawan Bencana	Potensi rawan bencana di suatu kawasan dapat mempengaruhi potensi ketertarikan terhadap kebutuhan lahan di kawasan tersebut.
	Jarak terhadap pusat kota (CBD)	Kemudahan akses menuju pusat kota mempengaruhi naik turunnya harga lahan
	Ketersediaan sarana dan prasarana	Ketersediaan sarana dan prasarana eksisting
	Kelas jalan	Kualitas kelas jalan berdasarkan SPM
	Penggunaan lahan	Kesesuaian penggunaan lahan dengan SPM

Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Hukum	Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	Kesesuaian penggunaan lahan eksisting dengan rencana tata ruang kota
	Status kepemilikan tanah	Hukum perlindungan terhadap status kepemilikan
	NJOP	Kesesuaian harga lahan eksisting dengan nilai njop.
	Kemudahan Kredit Bank	Kemudahan Pengajuan Kredit bank untuk pembelian lahan

Sumber: Sintesa Tinjauan Pustaka, 2016

3.4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek atau objek yang memiliki karakter & kualitas tertentu yang ditetapkan oleh seorang peneliti untuk dipelajari yang kemudian ditarik sebuah kesimpulan (Sugiyono, 2008) dari keseluruhan subjek atau totalitas subjek penelitian yang dapat berupa; orang, benda, atau suatu hal yang di dalamnya dapat diperoleh dan/atau dapat memberikan informasi (data) penelitian (Ismiyanto, 2004). Dalam penelitian ini yang menjadi populasi penelitian adalah pemilik lahan di wilayah studi.

Sampel merupakan sebagian dari populasi dan harus representative. Mengingat adanya keterbatasan waktu, tenaga dan biaya maka dalam pengambilan sampel, penelitian harus mempertimbangkan adanya unsur metode sebagai acuan dalam penentuan jumlah serta distribusi sampel dalam memudahkan penelitian maka dilakukan pengambilan sampel terhadap populasi dengan menggunakan teknik *random sampling*. Metode ini digunakan karenapengambilan sampel anggota populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi

itu (sugiyono 2001:57). Menurut Slovin (1960) ukuran sampel dapat ditentukan dengan rumus dibawah ini.

$$n = N / (1 + N.e^2)$$

Dimana:

n = jumlah responden

N = jumlah populasi

e = besarnya toleransi yang digunakan (0,1)

Sampel yang diambil adalah pemilik lahan yang berada di desa-desa yang telah ditentukan sebagai lokasi penelitian, yaitu antara lain Kelurahan Rungkut Tengah, Kelurahan Rungkut Kidul, Kelurahan Gunung Anyar. Sehingga sampel yang di ambil adalah

Penyebaran kuisioner = 411,652 / (1 + 411,652 x 0,1²) = 411,652 / 1,041652 = 395,100
 N = 411,652 (geta 411,652) referensi pemilik lahan tentang faktor- faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan.

3.5. Metode Pengumpulan Data

3.5.1. Metode Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode-metode yaitu:

1. Observasi atau pengamatan lapangan

Pengumpulan data dalam penelitian ini salah satunya dilakukan dengan observasi atau pengamatan lapangan. Menurut Kartono, dalam Basuki (2006), dalam handout Universitas Gunadarma (2009), observasi adalah studi yang disengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan. Selain itu, Banister (dalam Poerwandari (2001), dalam handout Universitas Gunadarma (2009) menyatakan bahwa observasi menjadi metode paling dasar dan paling tua dari ilmu-ilmu sosial, karena dalam cara-cara tertentu kita selalu

terlibat dalam proses mengamati. Pengamatan lapangan atau observasi kondisi eksisting juga dilakukan untuk mengetahui kondisi internal kawasan penelitian, kondisi sekitar kawasan dan dokumentasi dari peneliti untuk kesempurnaan penelitian ini.

2. Wawancara

Selain observasi, wawancara juga dilakukan dalam penelitian ini. Menurut Kartono, dalam Basuki (2006), dalam handout Universitas Gunadarma (2009), wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu, ini merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik. Adapun wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur dengan menggunakan kuesioner. Dimana data primer yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu faktor penyebab perubahan harga lahan yang didapatkan dengan cara melakukan survei primer menggunakan metode pengisian kuesioner. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara ini digunakan dengan menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya telah disiapkan (kuesioner). Dalam wawancara ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama, dan pengumpul data mencatatnya. Dalam melakukan wawancara selain harus membawa kuesioner sebagai pedoman untuk wawancara, maka pengumpul data juga dapat menggunakan alat bantu seperti *recorder*. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan informan kunci atau *stakeholder* untuk menentukan responden yang representatif dengan tujuan penelitian.

Tabel 3.2. Perolehan Data Primer

No	Data	Sumber Data	Teknik Pengambilan Data
1.	Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh dikawasan rungkut madya	Pemilik lahan	Kuisisioner Scoring dengan skala likert
2	Menentukan faktor-faktor prioritas yang berpengaruh	Kepala camat, Bappeko, Ahli lahan, kepala BPN	Kuisisioner AHP
3	Merumuskan Arahan Pengendalian Harga Lahan	Developer, Kepala Bappeko, Kepala BPN	Wawancara Content

Sumber: Penulis, 2016

3.5.2. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode-metode yaitu:

1. Survei Literatur

Studi literatur atau kepustakaan dilakukan dengan meninjau isi dari literatur yang bersangkutan dengan penelitian ini, di antaranya berupa buku, hasil penelitian, serta artikel di internet. Studi literatur dilakukan dengan membaca, merangkum dan kemudian menyimpulkan semua referensi tentang harga lahan. Adapun survei literatur yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Tinjauan pustaka dari perpustakaan dan instansional; Data-data sekunder yang diperoleh diambil dari referensi buku yang diperoleh dari perpustakaan untuk studi empiri, dan data dari instansional yang memiliki relevansi dengan pembahasan.
- b. Tinjauan Media;

Informasi-informasi lain yang diperoleh sebagai sumber input dalam penelitian ini diperoleh dari media internet, media cetak dan media elektronik. Informasi yang diperoleh dalam tinjauan ini merupakan tambahan dari teori dan wacana empirik yang menjadi acuan untuk merumuskan pola perubahan harga lahan di wilayah studi.

2. Survei Instansi

Survei instansi dilakukan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan seperti data sekunder. Pada penelitian ini survei instansi dilakukan pada instansional yang memiliki relevansi dengan pembahasan seperti Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya, Badan Pertanahan Nasional, Badan Pusat Statistik dan sumber-sumber lainnya. Adapun data sekunder yang dibutuhkan dalam survei instansi adalah sebagai berikut.

Tabel 3.3. Perolehan Data Sekunder

No	Data	Jenis Data	Instansi Penyedia Data
1.	Jumlah penduduk	Data monografi	Badan Pusat Statistik, kantor kecamatan rungkut
2	Data penggunaan lahan di wilayah penelitian	Kondisi eksisting penggunaan lahan	Bappeko Surabaya, Badan Pertanahan Nasional
3	Data terkait Status kepemilikan Tanah Dikawasan Rungkut Madya	Data Status Kepemilikan Tanah Dikawasan Rungkut Madya	Badan Pertanahan Nasional

Sumber: Penulis, 2016

3.6. Teknik Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisis yang akan

digunakan haruslah suatu teknik yang dapat mengorganisasikan data yang telah terkumpul menjadi suatu rumusan informasi yang dapat menyelesaikan permasalahan. Berikut ini alat analisis yang akan digunakan untuk menjawab seluruh sasaran dalam penelitian ini:

3.6.1. Mengidentifikasi faktor-faktor perubahan harga lahan dikoridor Jalan Rungkut Madya

Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perubahan harga lahan di kawasan Jalan Rungkut Madya dilakukan teknik metode *scoring*. Metode *scoring* yaitu suatu proses pemberian makna atau interpretasi terhadap skor skala yang bersangkutan. Sebagai suatu hasil ukur berupa angka (kuantitatif), *scoring system*, yang disebut juga sebagai skor skala, memerlukan suatu norma pembandingan agar dapat diinterpretasikan secara kualitatif. Pada dasarnya, interpretasi skor skala selalu bersifat normatif, artinya makna skor diacukan pada posisi relatif skor dalam suatu kelompok yang telah dibatasi terlebih dahulu. Hal ini dapat dilakukan dengan bantuan statistik deskriptif dari distribusi data skor kelompok yang umumnya mencakup banyaknya subjek (n) dalam kelompok, *mean* skor skala (M), deviasi standar skor skala (s) dan varians (s^2), skor minimum (X_{min}) dan maksimum (X_{max}) dan statistik-statistik lain yang dirasa perlu. Deskripsi data ini memberikan gambaran penting mengenai keadaan distribusi skor skala pada kelompok subjek yang dikenai pengukuran dan berfungsi sebagai sumber informasi mengenai keadaan subjek pada aspek variabel yang diteliti (Wardhani, 2005).

Suatu skor yang ditentukan melalui prosedur penskalaan akan menghasilkan angka-angka pada level pengukuran interval dan interpretasikan hanya dapat dihasilkan kategori-kategori atau kelompok-kelompok skor pada level ordinal. Skor-skor mentah (*row score*) yang dihasilkan suatu skala merupakan penjumlahan dari skor item-item dalam skala itu. Relativitas hasil pengukuran selalu membawa permasalahan mengenai cara-cara

pengelompokan (kategorisasi) apabila diperlukan pemisahan subjek ke dalam kelompok diagnosis yang berbeda. Kategori ini didasari oleh suatu asumsi bahwa skor subjek dalam kelompoknya merupakan estimasi dalam skor subjek dalam populasi dan bahwa skor subjek dalam populasinya terdistribusi secara normal.

Adapun metode skoring yang digunakan adalah skala likert. Menurut Sugiyono (2009:86) dalam dalam anonim (2010), skala likert digunakan sebagai teknik penskalaan banyak digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosialnya. Dalam skala likert, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan berdasarkan literatur dijabarkan menjadi sebuah pernyataan, dan responden diminta untuk memberikan pendapatnya. Dalam skala likert, jawaban yang dikumpulkan berupa pernyataan positif maupun negatif. Untuk setiap pernyataan diberi bobot skor 1 hingga 5 yang menurut Sugiyono (2009) diklasifikan dalam sangat tidak setuju (1), tidak setuju (2), netral (3), setuju (4) dan sangat setuju (5). Kemudian skor ditentukan dari frekuensi dikalikan bobot.

Adapun Langkah-langkah pengoperasian metode skoring adalah sebagai berikut:

1. Membuat kuisioner skoring dengan skala likert.
2. Membagi kuisioner dengan responden secara acak
3. Mengolah hasil kuisioner untuk melakukan scoring guna mendapatkan faktor-faktor yang berpengaruh dalam perubahan harga lahan di wilayah studi

Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang berpengaruh pada perubahan harga lahan dipilih berdasarkan hasil skor diatas rata-rata (mean) skor atau bobot netral pada tiap faktor. Hal ini karena bobot diatas netral, setuju dan sangat setuju yang diberikan oleh responden merupakan bentuk pernyataan setuju responden pada faktor-faktor yang berpengaruh pada harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.

3.6.2. Menentukan pengaruh faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya

Pembobotan masing-masing faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan cukup diperlukan guna membuat arahan pengendalian harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Pembobotan ini dilakukan dengan menggunakan analisis AHP (*analytical hierarchy process*). AHP (*analytical hierarchy process*) digunakan untuk mendapatkan pembobotan terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan yang dipreferensikan dari berbagai stakeholder. Setelah pembobotan didapatkan kemudian dilakukan perhitungan lebih lanjut untuk mengetahui faktor-faktor mana yang berprioritas tinggi hingga rendah untuk menjadi faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan.

AHP (*analytical hierarchy process*) adalah analisa yang menyederhanakan suatu permasalahan yang kompleks yang tidak terstruktur, strategik, dan dinamik menjadi bagian-bagiannya, serta menata dalam suatu hierarki (Marimin, 2004). Perhitungan bobot dilakukan dengan melakukan perbandingan berpasangan (*pairwise comparisons*). Perhitungan AHP digunakan untuk menghitung bobot tiap variabel yang terkait dengan faktor perubahan harga lahan. Gambar 3.2 merupakan ilustrasi pohon variabel yang digunakan untuk analisis AHP pada penelitian ini, dan pada tahap pembahasan alternatif akan diperbaiki menurut hasil analisis yang dihasilkan dari sasaran sebelumnya.

Menurut Zuliana (2011) terdapat beberapa langkah dalam menggunakan metode AHP, antara lain:

- a. Menentukan masalah dan solusi yang diinginkan.
- b. Membuat struktur yang terdiri dari tujuan umum, kriteria, sub kriteria dan alternatif pada tingkatan yang paling bawah. Kriteria dan sub kriteria yang ditetapkan selanjutnya disusun model hiraknya sesuai dengan nilai bobot yang telah diberikan oleh pihak pengembang, *user* atau pasar dan pemerintah. Skala preferensi diperbandingkan adalah 1-9.

Adapun tata cara pemberian intensitas kepentingan dua kriteria yang diperbandingkan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.4. Skala Preferensi Dari Perbandingan Dua Kriteria

Intensitas Kepentingan	Keterangan	Penjelasan
1	Kedua elemen sama pentingnya	Dua elemen mempunyai kontribusi yang sama terhadap tujuan
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting dengan elemen lain	Pengalaman dan penilaian sedikit menyokong satu elemen dibanding elemen lain
5	Elemen yang satu lebih penting dari elemen yang lain	Pengalaman dan penilaian saling kuat menyokong satu elemen dibanding elemen yang lain
7	Satu elemen jelas lebih mutlak penting dari elemen lain	Satu elemen yang kuat disokong dan dominan terhadap praktek
9	Satu elemen mutlak penting daripada elemen lain	Bukti yang mendukung elemen yang satu terhadap elemen lain memenuhi tingkat penegasan tertinggi yang mungkin menguatkan
2,4,6,8	Nilai-nilai antara 2 nilai pertimbangan yang berdekatan	Nilai yang diberikan bila ada 2 kompromi diantara 2 pilihan

Sumber: Diadaptasi dari bahan ajar TAP, 2011

c. Membuat matriks perbandingan berpasangan.

Terdapat tiga kali perbandingan yang dilakukan yaitu:

- 1. Perbandingan kepentingan antar kriteria dalam mencapai tujuan
- 2. Perbandingan kepentingan subkriteria dalam satu kriteria
- 3. Perbandingan kepentingan antar atribut dalam mencapai tujuan
- 4. Perbandingan antar dua kriteria dilakukan dengan mengukur tingkat kepentingan terhadap tujuan yang ingin dicapai.

d. Menghitung bobot prioritas dan menguji konsistensinya.

	Kriteria 1	Kriteria 2	.....	Kriteria n	W _j	CW
Faktor A	W _{A1}	W _{A2}	.....	W _{An}	W ₁	CW _A
Faktor B	W _{B1}	W _{B1}	.....	W _{Bn}	x W ₂	= CW _B
Faktor C	W _{C1}	W _{C1}	.....	W _{Cn}	W ₃	CW _C
....
Faktor N	W _{N1}	W _{N1}	.....	W _{Nn}	W _N	CW _N

Gambar 3.1. Perkalian Bobot Prioritas Alternatif

dengan bobot prioritas kriteria dengan:

W_{ij} adalah bobot prioritas faktor harga lahan ke –j

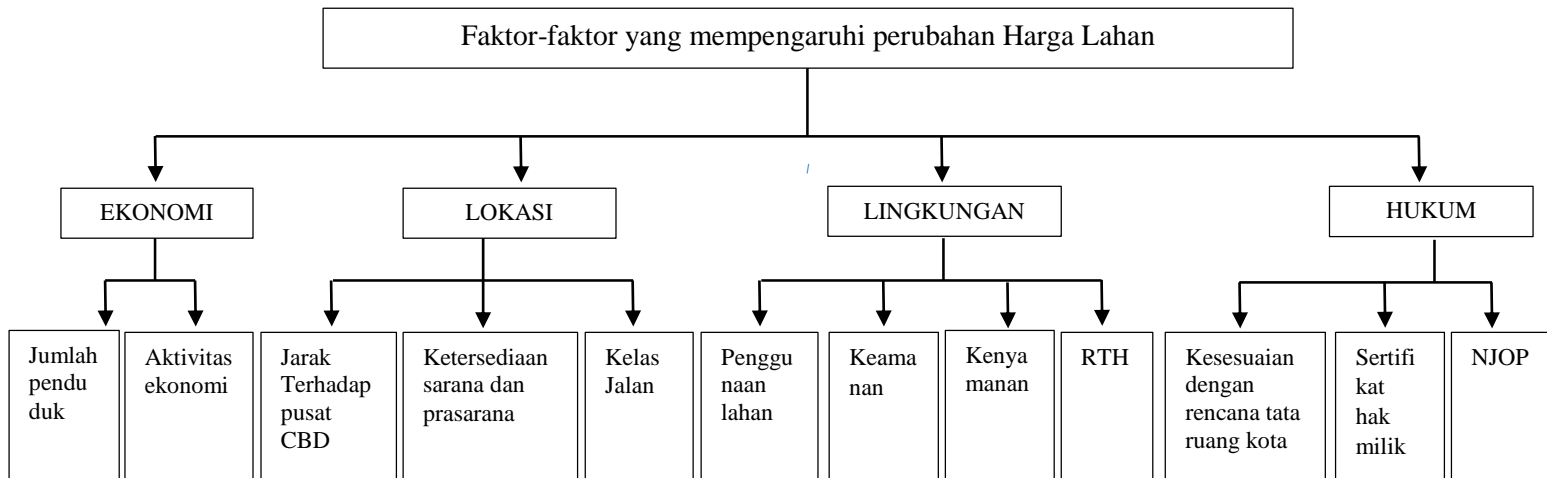
W_j adalah bobot prioritas kriteria ke –j

CW₁ adalah composite weight pada faktor ke – i

Dari Composite Weight (CW) didapatkan rekomendasi utama adalah nilai terbesar, rekomendasi kedua adalah nilai terbesar kedua dan seterusnya hingga nilai yang terakhir adalah nilai terkecil. Dalam penelitian ini, perhitungan tersebut dibantu menggunakan software Expert Choice 11.

Setelah diketahui nilai bobot tiap faktor dan nilai dari setiap faktor kemudian langkah selanjutnya adalah merumuskan arahan pengendalian harga lahan di Kawasan Rungkut Madya dengan memperhatikan prioritas faktor yang berpengaruh tersebut.

Gambar 3.2 berikut ini adalah ilustrasi pohon variabel yang digunakan untuk analisis AHP pada penelitian ini, dan pada tahap pembahasan akan diperbaiki menurut hasil analisis yang dihasilkan dari sasaran sebelumnya.



Gambar 3.2. Merumuskan Arahkan Pengendalian Harga Lahan Dikawasan Rungkut Madya Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR

Sumber: Penulis, 2016

Dalam analisis ini, teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif adalah metode analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2008 dalam anonim, 2010).

Analisis deskriptif ini dilakukan dengan menjelaskan bagaimana kondisi eksisting perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Mayda dan bagaimana arahan yang diperlukan guna mengendalikan perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Mayda. Adapun arahan, didasarkan atau ditinjau dari prioritas faktor perubahan harga lahan seperti yang telah dihasilkan pada sasaran kedua dengan mencari alternatif pengendalian harga lahan yang aplikatif di lapangan.

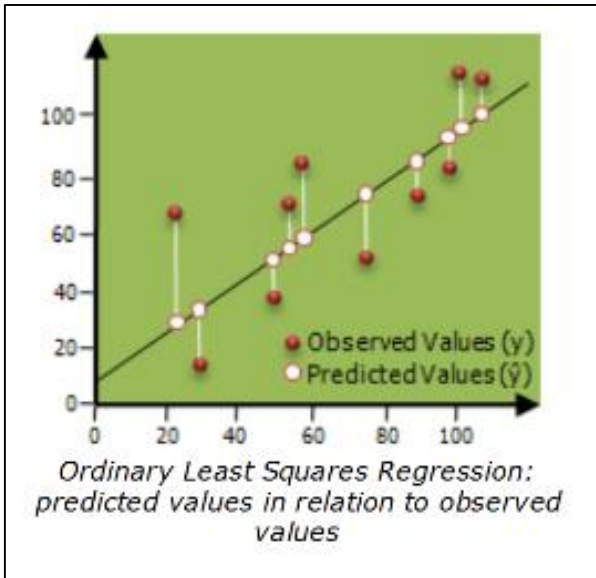
3.6.3. Merumuskan Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya Pasca Beroperasinya Merr

Dalam menentukan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya ini menggunakan dua alat analisis yaitu analisis weighted overlay dan analisis ordinary least square.

Metode analisis weighted overlay adalah analisis spasial dengan menggunakan teknik overlay beberapa peta yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penilaian kerentanan, alat analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan Geographic Information System (Chandra dan Rima, 2013). Weighted overlay memberikan pertimbangan terhadap faktor atau kriteria yang ditentukan dalam sebuah proses pemilihan kesesuaian (Sofyan, 2010).

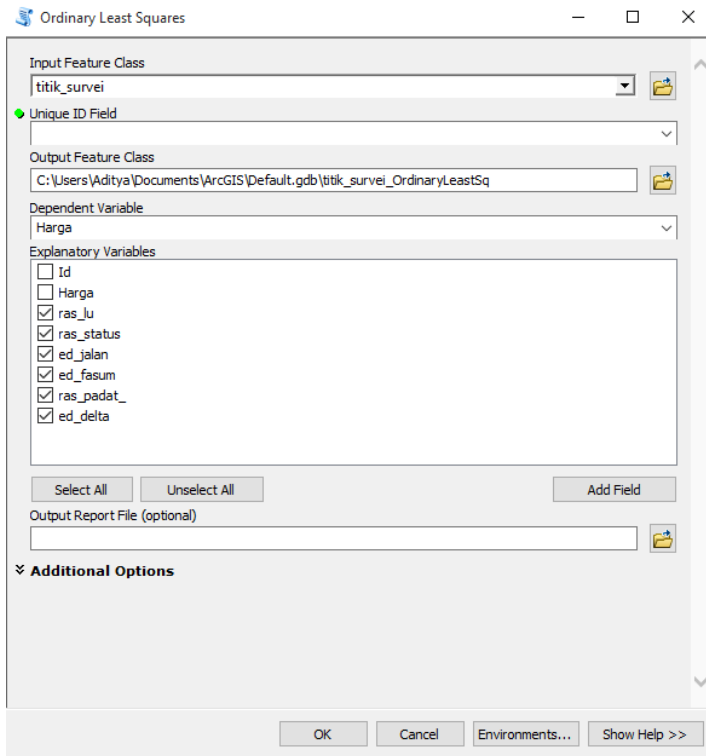
Metode analisis OLS (Ordinary Least Square) adalah suatu metode ekonometrik dimana terdapat variable independen yang merupakan variable penjelas dan variable dependen yaitu variable yang dijelaskan dalam suatu persamaan linier. Dalam OLS hanya terdapat satu variabel dependen, sedangkan untuk variabel independen jumlahnya bisa lebih dari satu. Jika variabel bebas

yang digunakan hanya satu disebut dengan regresi linier sederhana, sedangkan jika variabel bebas yang digunakan lebih dari satu disebut sebagai regresi linier majemuk. Berikut adalah grafik cara kerja analisis OLS:



Gambar 3.3. Grafik Kerja OLS

Berdasarkan gambar diatas titik merah adalah titik survei posisi lahan dan titik putih adalah titik pendukung peningkat harga lahan dari titik merah. Kedua titik tersebut memiliki pengaruh satu sama lain dan saling berkegantungan. Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam melakukan analisis OLS adalah sebagai berikut:



Gambar 3.4. Proses Analisis OLS Menggunakan *Software* Arc-Gis

Input yang diperlukan pada analisis OLS dalam menentukan prediksi harga lahan adalah titik-titik sampel harga lahan berdasarkan identifikasi kondisi eksisting di lapangan. Sampel harga titik lahan tersebut kemudian dianalisis dengan hasil analisis spasial terhadap masing-masing faktor yang mampu mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Analisis spasial terhadap masing-masing faktor pengaruh yang dimaksud tersebut menggunakan analisis jarak keterjangkauan dengan menggunakan *tools Euclidean distance*

pada *software* Arc-Gis. *Tools Euclidean distance* berfungsi untuk menghitung perkembangan pada masing-masing *cell* hingga ke sumber jarak variabel terdekat. Input dari analisis ini adalah file raster, dimana sebuah raster dapat dibuat dengan menggunakan alat ekstraksi. Adapun ilustrasi analisis *Euclidean distance* ini dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 3.5. Ilustrasi Analisis *Euclidean Distance* pada *Tools Arc-Gis*

Sumber: resource.esri.com, 01-09-2016

3.7. Tahapan Penelitian

Penelitian yang dilakukan terbagi menjadi beberapa tahapan dalam pelaksanaannya. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

1) Perumusan masalah

Dalam penelitian ini, langkah awalnya adalah melakukan identifikasi terhadap permasalahan yang akan diangkat/ isu strategis dan urgensi dari tema yang akan peneliti ambil. Selanjutnya, isu strategis yang sudah di temukan akan dirumuskan ke dalam permasalahan-permasalahan secara lebih rinci yang berkaitan dengan faktor-faktor yaang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dimulai dari mengidentifikasi karakteristik faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dikawasan runkut madya.

2) Studi literatur

Studi literatur merupakan tahapan kedua dalam penelitian ini, pada tahap ini akan dikumpulkan segala informasi berupa suatu dokumen, artikel, jurnal, strategi dan konsep, dan hal-hal yang relevan lainnya yang berkaitan dengan tema penelitian ini. Di mana setelah informasi yang dibutuhkan telah terkumpul, setelah itu dikaji lebih lanjut untuk mendapatkan instrumen-instrumen atau variabel-variabel yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan. Tahapan ini akan berlangsung dari awal penelitian sampai akhir penelitian, hal ini karena studi literatur akan sangat dibutuhkan dalam setiap analisa dan perumusan arahan penataan.

3) Pengumpulan data

Setelah adanya studi literatur dan adanya tema yang kita peroleh, maka langkah selanjutnya adalah tahapan pengumpulan data, di mana pada tahapan ini sangat mempunyai peran penting hal ini karena data merupakan input awal yang akan di proses dalam analisa sebuah penelitian. Dalam pengumpulan data ini, kita akan dipandu dengan instrumen – instrumen pengumpulan data, sehingga kita akan dengan mudah dalam melakukan pengumpulan data yang kita butuhkan. Sehingga sangat perlu untuk memperhatikan instrumen pengumpulan data yang digunakan dan validitas instrumen tersebut. Selain itu, kebutuhan data juga harus disesuaikan dengan proses analisis dan variabel yang digunakan dalam penelitian.

4) Analisa dan perumusan konsep

Setelah data-data yang dibutuhkan dalam penelitian diperoleh maka dilakukan analisa. analisa adalah tahapan yang menentukan bagaimana konsep dari penelitian peneliti. Analisa yang dilakukan mengacu kepada teori yang dihasilkan dari studi literatur sehingga tetap sesuai dengan *grand design* penelitian. Dari hasil analisa ini, peneliti akan

mendapatkan sebuah arahan yang akan digunakan dalam penelitian tersebut.

5) Penarikan Kesimpulan

Hasil dari proses analisa yang telah dilakukan akan menghasilkan kesimpulan jawaban berdasarkan permasalahan yang diungkapkan pada awal penelitian yang kemudian dikaji dalam analisa yang telah dilakukan. Berdasarkan hasil analisa kemudian dirumuskan arahan pengendalian harga lahan dikawasan Rungkut Madya.

Tabel 3.5. Desain Penelitian

No	Sasaran	Tujuan	Teknik Analisa Data	Output
1	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di koridor Jalan Rungkut Madya	Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan	<i>Metode Scoring System</i>	Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan
2	Menentukan faktor prioritas yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dikawasan Rungkut Madya	Mengetahui faktor-faktor prioritas yang mempengaruhi terhadap perubahan harga lahan dikawasan rungkut madya	<i>Analysis Hierarki Process</i>	Bobot prioritas Faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap perubahan harga lahan dikawasan rungkut madya
3	Prediksi Harga Lahan Dikawasan Rungkut Madya pasca	Merumuskan Prediksi Harga Lahan	<i>Overlay Analysis</i>	Prediksi harga lahan berdasarkan faktor-faktor yang berpengaruh

No	Sasaran	Tujuan	Teknik Analisa Data	Output
	beroperasinya MERR	Dikawasan Rungkut Madya	<i>Ordinary Least Square (OLS) Analysis</i>	terhadap harga lahan. Prediksi harga lahan berdasarkan titik-titik posisi lahan

Sumber: Penulis, 2016

BAB IV PEMBAHASAN

4.1. Pendekatan Penelitian

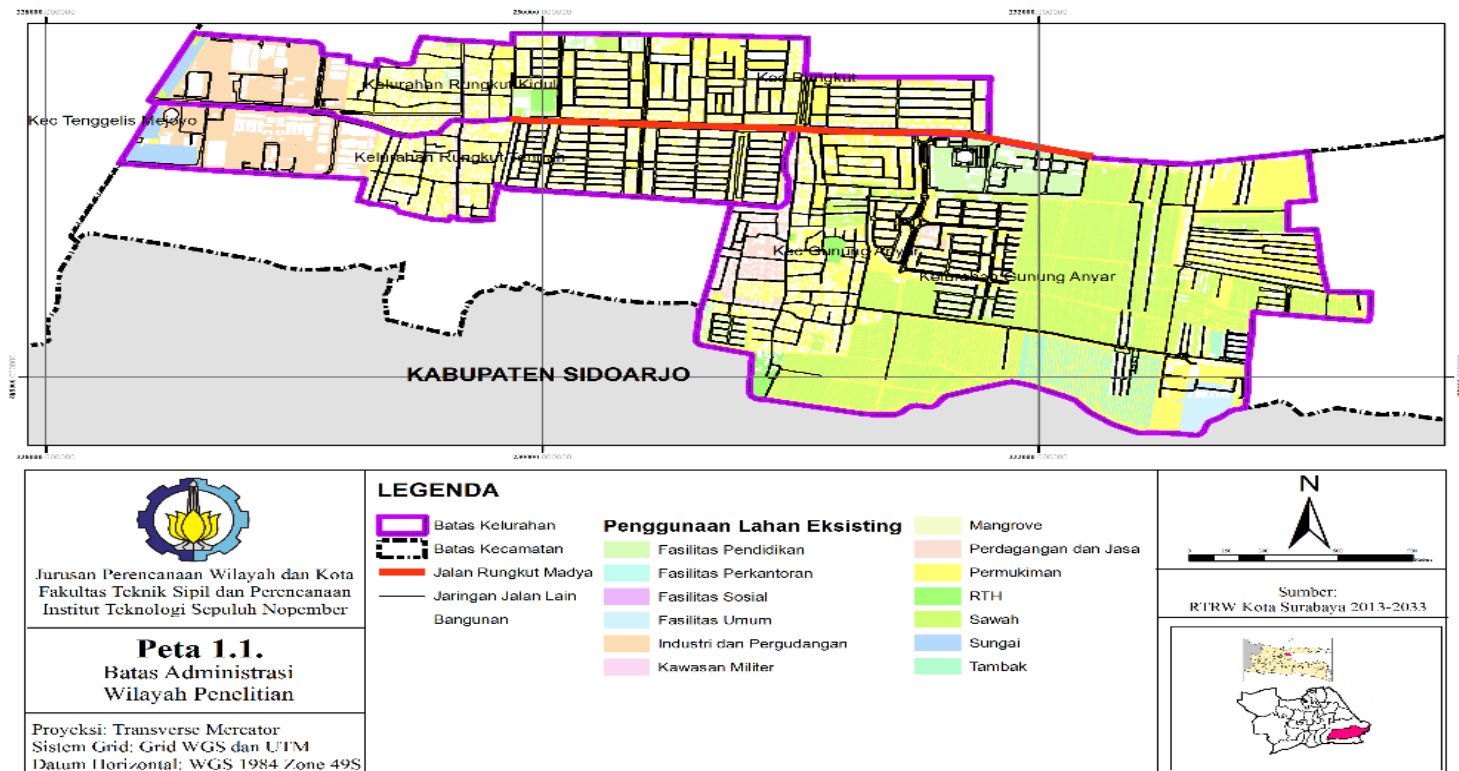
4.1.1. Orientasi Wilayah Penelitian

Kawasan Rungkut Madya merupakan kawasan yang didalamnya mencakup Kelurahan Gunung Anyar, Kelurahan

Rungkut Kidul, Kelurahan Rungkut Tengah. Secara geografis Kawasan Rungkut Madya terletak pada $7^{\circ}19'7''\text{S}$ dan $112^{\circ}48'0''\text{E}$, dan berada pada ketinggian 6 m dari permukaan laut. Wilayah yang dijadikan sebagai bahan penelitian ini adalah Kawasan Rungkut Madya yang terdiri dari 3 kelurahan yaitu Kelurahan Gunung Anyar, Kelurahan Rungkut Kidul dan Kelurahan Rungkut Tengah. Lingkup wilayah penelitian ini adalah Kawasan Rungkut Madya yang memiliki batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kelurahan Rungkut Tengah
- Sebelah Timur : Jalan Rungkut Madya
- Sebelah Selatan : Kelurahan Gunung Anyar
- Sebelah Barat : Kelurahan Rungkut Kidul

Halaman ini sengaja dikosongkan



Halaman ini sengaja dikosongkan

4.1.2. Kondisi Fisik Dasar

A. Topografi

Kawasan Rungkut Madya merupakan wilayah dengan karakteristik dataran rendah yang berbatasan dengan kawasan pantai. Kawasan Rungkut Madya mempunyai ketinggian minimum $\pm 1,6$ m dan ketinggian maksimum $\pm 4,2$ m dari titik I BPP Rungkut

yang mempunyai ketinggian $\pm 3,6075$ m terhadap ARP (Air Rendah Purnama). Gambaran umumnya adalah :

- Daerah Kecamatan Rungkut dengan tinggi + 4,2 meter;
- Daerah Kecamatan Gunung Anyar dengan tinggi + 1,6 sampai 3,0 meter;
- Daerah Kecamatan Tenggilis Mejoyo dengan tinggi +4,2 meter.

Bagian tertinggi di wilayah penelitian terletak di bagian barat, kemudian semakin merendah ke arah timur dengan kemiringan yang sangat rendah, yaitu sekitar 0,0008 %.

B. Jenis Tanah

Kondisi geologi pada wilayah penelitian (Kawasan Rungkut Madya) memiliki jenis tanah alluvial dan formasi kabuh. Secara umum daya dukung lahan di Kawasan Rungkut Madya memiliki stabilitas yang bagus karena terletak didataran yang tergolong rendah. Selain itu, lahan ini juga sangat menguntungkan untuk dibangun perumahan dan pertokoan.

C. Kemampuan Tanah

Kemampuan Tanah sangat terkait dengan daya dukung tanah terhadap bangunan atau jenis kegiatan yang akan dikembangkan diatasnya. Menurut data kemampuan tanah dan jenis tanah dari Dinas ESDM Jawa Timur, kondisi tanah pada wilayah penelitian adalah:

- Lereng: 0-2%
- Kedalaman efektif tanah: Lebih dari 90cm

- Tektstur tanah: Halus
- Drainase: Tergenang periodic
- Erosi: Tidak ada erosi
- Faktor pembatas: Air tanah asin

D. Hidrologi

Menurut studi Surabaya Drainage Master Plan (SDMP) Wilayah Penelitian Kawasan Rungkut Madya memiliki system drainase Kali Wonorejo, Kali Kebon Agung dan Kali Perbatasan. Sesuai dengan kondisi kemiringan permukaan Wilayah Kawasan Rungkut Madya yang berbatasan dengan laut disebelah timurnya pada umumnya arah aliran jaringan saluran drainase adalah mengalir dari Barat ke Timur dan bermuara ke laut. Jaringan saluran drainase primer juga mengalirkan limpasan permukaan yang berasal dari luar wilayah Kawasan Rungkut Madya yaitu Daerah Aliran Saluran (DAS) kawasan yang berada disebelah Barat Kawasan Rungkut Madya sampai dengan Kali Surabaya.

4.1.3. Penggunaan Lahan Disekitar Jalan

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam).

Berdasarkan pengertian terhadap penggunaan lahan diatas, maka dapat diketahui bahwa penggunaan lahan dikawasan Rungkut Madya terdiri dari:

1. Perumahan

Penggunaan lahan perumahan dibedakan menjadi perumahan pengembang, kampung, dan vertikal.

a. Perumahan Pengembangan

Pola pengembangan perumahan pengembangan ini adalah kawasan *real estate* biasanya membentuk suatu kawasan/cluster perumahan yang tersebar di wilayah penelitian. Beberapa *real estate* antara lain adalah Perumahan YKP, Puri Mas, Perumahan Prapen Indah, dan Pondok Nirwana Eksekutif. Perumahan *real estate* yang dibangun oleh developer/pengembang/institusi swasta pada umumnya telah terdapat koordinasi antara pemilik, developer/pengembang/institusi swasta dan pemerintah mengenai pembangunannya sehingga lebih tertata baik struktur maupun pola ruang, fasilitas dan utilitas, jaringan pergerakan, intensitas bangunan, dan identitas lingkungannya.

Di samping rumah-rumah yang dibangun oleh developer/institusi swasta resmi (anggota REI), ada beberapa kompleks permukiman skala kecamatan yang dibangun oleh perorangan (pribadi). Kompleks permukiman ini tersebar, terutama di Kecamatan Rungkut dan Kecamatan Gunung Anyar seperti di Medokan Ayu, Wonorejo dan sekitar Gunung Anyar Tambak. Kompleks permukiman seperti ini pada umumnya berasal dari pemecahan sertifikat induk yang dipecah menjadi beberapa kapling kemudian dijual dalam bentuk kavling tanah siap bangun dan/atau sudah ada bangunannya.



Gambar 4.1.

**Dari Kiri ke Kanan; Perumahan Wiguna, Taman Rivera Regency
di Jalan Medokan Sawah, dan Perumahan Purimas di Jalan
Rungkut Madya**

Sumber: Survei Primer, 2016

b. Perumahan Kampung

Pada kawasan permukiman kampung setempat mempunyai karakteristik rumah jajar dimana dua sampai tiga rumah mempunyai bentuk bangunan yang sama dengan atap dan dinding bangunan saling menyambung antara yang satu dengan yang lainnya. Pola permukiman perkampungan dijumpai di wilayah Kedung Baruk dan Kali Rungkut. Sedangkan di sekitar Gunung Anyar Tambak dan Wonorejo, kecenderungan permukimannya lebih mengarah ke perkampungan nelayan.



Gambar 4.2.

**Perumahan Kampung di Jalan Tenggilis Kauman dan Kelurahan
Kali Rungkut RW 3**

Sumber: Survei Primer, 2016

- c. Perumahan Vertikal
Permukiman vertikal pada pada Kawasan Rungkut Madya berupa apartemen dan rusun. Apartemen pada Kawasan Rungkut Madya yaitu Apartemen Puri Mas yang berada pada koridor Jalan Rungkut Madya dan Apartemen Metropolis di Jalan Raya Tenggilis. Apartemen ini berada pada satu kompleks perumahan real estate. Sedangkan rusunawa pada Kawasan Rungkut Madya yaitu Rusunawa Penjaringansari di Jalan Penjaringansari dan Rusunawa Wonorejo di Jalan Raya Wonorejo Surabaya.



Gambar 4.3.

Dari Kiri ke Kanan; Rusunawa Penjaringan di Jalan Penjaringan Sari; Apartemen Metropolis di Jalan Raya Tenggilis Tengah; dan Apartemen Purimas di Jalan Rungkut Madya

Sumber: Survei Primer, 2016

2. Sarana Pelayanan Umum

Jenis pemanfaatan sarana pelayanan umum yang terdapat di kawasan penelitian antara lain terdiri atas:

a. Fasilitas Pendidikan

Pemanfaatan ruang untuk pendidikan di kawasan penelitian meliputi pendidikan dasar (Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), dan Perguruan Tinggi. Pendidikan setingkat Taman Kanak-kanak (TK) dan Sekolah Dasar (SD) pola ruangnya pada umumnya mengikuti pola ruang permukiman atau mudah dijangkau dari permukiman setempat dalam skala radial unit masyarakat. Namun dalam perkembangannya Taman Kanak-kanak (TK) dan Sekolah Dasar (SD) tidak lagi berdasarkan skala radial namun penempatannya lebih didasarkan pada kemudahan akses untuk dapat dijangkau dalam skala yang lebih luas (unit lingkungan).

Pertimbangan akses merupakan hal yang mendasar untuk pola penempatan pendidikan yang setingkat Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA) dan universitas sehingga pada umumnya pola

sebaran Sekolah Menengah Pertama (SMP) ke atas linier pada jalan-jalan utama. Jangkauan pelayanan pendidikan setingkat Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA) pada umumnya lokal (unit lingkungan, unit distrik, dan unit pengembangan) sedangkan untuk universitas sudah sampai regional.

b. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang ada di Kawasan Rungkut Madya berupa puskesmas, puskesmas pembantu, poliklinik, dan klinik. Fasilitas kesehatan yang ada di wilayah penelitian merupakan fasilitas pelayanan kesehatan primer karena langsung menangani masyarakat yang menderita (tanpa rujukan). Pada umumnya fasilitas pelayanan kesehatan primer dekat dengan lingkungan seperti lingkungan permukiman atau berdekatan dengan fasilitas pemerintahan (kantor kelurahan atau kecamatan) atau sarana pelayanan umum lainnya yang bersifat sosial.

c. Fasilitas Peribadatan

Pemanfaatan ruang untuk kegiatan peribadatan di wilayah penelitian meliputi mushola, masjid, dan gereja. Ruang pemanfaatan peribadatan ini dimanfaatkan sebagai tempat beribadah oleh penduduk. Persebaran lokasi bangunan peribadatan relatif tersebar di seluruh kawasan penelitian. Jumlah jenis fasilitas peribadatan ini tergantung dengan jumlah penduduk yang menganut agama tertentu. Dominasi fasilitas peribadatan yang disediakan oleh beberapa tempat adalah masjid atau mushola, hal ini dikarenakan sebagian besar dari penduduk di kawasan penelitian adalah beragama Islam.



Gambar 4.4.

**Masjid di Jalan Kutisari Selatan dan Gereja di Jalan
Kutisari Indah Utara**

Sumber: Survei Primer, 2016

- d. Fasilitas Perkantoran
Pemanfaatan ruang perkantoran yang digunakan untuk perkantoran pemerintahan yang ada di Kawasan Rungkut Madya meliputi kantor kecamatan, kantor kelurahan, kantor pos, Kantor Polisi, Kodam, Koramil, dan lembaga pemasyarakatan.
- e. Fasilitas Olahraga
Fasilitas olahraga pada kawasan penelitian berupa lapangan dan gedung olahraga yang terdapat pada perumahan pengembang maupun perkampungan. Fasilitas olahraga tersebut antara lain Lapangan sepak bola, GOR Badminton, GOR Sasana Krida, Kutisari Tennis Center, GOR Futsal, dan Lapangan Basket.
- f. Fasilitas Sosial Budaya
Fasilitas sosial budaya di Kawasan Rungkut Madya disediakan oleh pemerintah atau pihak swasta yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam lingkungan pemukiman. Fasilitas sosial budaya yang terdapat di kawasan penelitian antara lain seperti

taman, gedung serbaguna, tempat olahraga, maupun balai RW.



Gambar 4.5.

**Balai RW di Jalan Rungkut Kidul II dan Gedung Serbaguna di
Jalan Raya Tenggilis Mejoyo**

Sumber: Survei Primer, 2016

3. Perdagangan dan Jasa

Penggunaan lahan seperti perdagangan dan jasa pada wilayah penelitian terdiri atas:

a. Komplek Ruko

Kegiatan perdagangan dan jasa jenis ini memiliki skala pelayanan kota yaitu berupa ruko dan kompleks pertokoan yang bersifat linier di sepanjang jalan protokol dan berkembang pada koridor jalan kolektor primer maupun kolektor sekunder, seperti ruko sepanjang Jalan Ir. H. Soekarno, Jalan Rungkut Madya, Jalan Raya Jemursari, Jalan Raya Rungkut Industri dan komplek ruko Ruko Rungkut Alang-alang, Ruko Panjang Jiwo, Ruko Rungkut Megah Raya, Ruko Delta Permai, Ruko Tenggilis Mejoyo, Ruko Rungkut Madya I, Ruko Rungkut Madya II, dan Ruko Galaxy SIER berupa retail

dan kantor swasta yang menyatu dengan perdagangan dan jasa.

b. Perdagangan Tunggal/Deret

Kegiatan perdagangan dan jasa jenis ini bersifat sakala pelayanan kota hingga lokal, diantaranya sepanjang ruas Jalan Raya Kendangsari, Jalan Raya Tenggilis Mejoyo, Jalan Raya Rungkut Kidul - Rungkut Lor – Kali Rungkut, Jalan Raya Rungkut Madya, Jalan Gunung Anyar dan Jalan Medokan Ayu. Untuk kegiatan perdagangan skala lingkungan, wujudnya berupa toko, pom bensin, bengkel, dan Pedagang Kaki Lima (PKL) yang tersebar dekat dengan permukiman.

c. Pasar Tradisional

Pasar tradisional yang ada di kawasan penelitian diantaranya Pasar Sopenyono, Pasar Sinar Baru Kedung Baruk, Pasar Rungkut Baru, Pasar Panduk, Pasar Kendangsari, Pasar Krempyeng Kali Rungkut, dan Pasar Krempyeng Sampoerna. Keberadaan pasar tradisional melayani skala lingkungan dan sebagian besar diikuti dengan keberadaan pertokoan skala lingkungan di sekitarnya.

4. Jaringan Prasarana

a. Jaringan Pelayanan Air Minum

Penyediaan air minum di Kota Surabaya sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Surabaya termasuk wilayah penelitian. Sebagian besar wilayah terbangun di wilayah penelitian sudah mendapat pelayanan air minum. Di beberapa kawasan yang belum mendapatkan pelayanan air minum melalui jaringan

pipa air minum, untuk memenuhi kebutuhan air minum tersebut melalui membeli dari truk tangki serta memanfaatkan air sumur, terutama yang ada di Kelurahan Gunung Anyar Tambak.

b. Jaringan Pelayanan Energi/Listrik

Kebutuhan fasilitas listrik pada Kawasan Rungkut Madya di suplai oleh PLN Wilayah XII Cabang Rungkut. Untuk mencukupi kebutuhan listrik pada wilayah perencanaan dilayani Gardu Induk (GI) Wonorejo. Wilayah perencanaan dilewati Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 500 KV, 250 KV, 150 KV dan 70 KV. Listrik yang melayani wilayah perencanaan disalurkan lewat Saluran Tegangan Menengah (SUTM) 20 KV, selanjutnya didistribusikan melalui Saluran Tegangan Rendah (SUTR) untuk memenuhi kebutuhan listrik di perumahan. Secara umum kawasan terbangun pada wilayah perencanaan sudah terlayani listrik. Jaringan kabel distribusi listrik pada umumnya mengikuti pola jaringan jalan.

c. Jaringan Pelayanan Telekomunikasi

Kebutuhan masyarakat akan telekomunikasi khususnya telepon dilayani oleh melalui sambungan kabel yang terhubung dengan Sambungan Telepon Otomat (STO) yang dikelola oleh Telkom dan melalui selular yang dipancarkan oleh tower BTS (Base Transceiver Station) yang dikelola oleh beberapa provider. Kawasan terbangun di Kawasan Rungkut Madya, hampir seluruhnya terlayani telepon. Jaringan ini biasanya terpasang mengikuti jaringan jalan baik saluran udara maupun bawah tanah. Sambungan telepon ini tidak hanya langsung disambungkan ke rumah-

rumah/tempat usaha, melainkan juga melalui telepon umum, wartel yang dapat dijangkau masyarakat luas.

d. Jaringan Drainase

Kawasan Rungkut Madya berada di dalam Rayon Jambangan dengan sistem drainase antara lain sistem drainase Kali Wonorejo, Kali Rungkut, Kali Kebon Agung, Kali Perbatasan dan Kali Wonokromo dengan luas ± 16.886 Ha. Pada umumnya kondisi saluran drainase di kawasan penelitian memiliki kedalaman saluran agak dangkal, mengandung sampah dan sedimen. Selain itu, kapasitas eksisting sudah tidak mampu untuk mengalirkan debit banjir.

e. Jaringan Pelayanan Air Limbah

1. Limbah Domestik (Rumah Tangga)

Buangan limbah domestik (rumah tangga) terdiri dari buangan yang berasal dari dapur, cuci, kamar mandi, dan WC. Air buangan dari dapur dan kamar mandi, umumnya disalurkan melalui selokan rumah untuk selanjutnya dibuang menuju saluran pematasan. Buangan dari WC, dibuang ke septic tank yang kemudian diresapkan ke dalam tanah melalui sumur resapan. Sistem pembuangan limbah seperti ini banyak digunakan oleh masyarakat pada wilayah penelitian. Untuk masyarakat yang belum mempunyai WC sendiri pada umumnya menggunakan fasilitas MCK umum. Masyarakat Kawasan Rungkut Madya mayoritas sudah memiliki MCK pribadi. Namun, sebagian masyarakat masih ada yang menggunakan MCK bersama dan MCK Umum.

Mayoritas masyarakat permukiman di Kawasan Rungkut Madya memiliki sistem on-site dan menggunakan cubluk atau tangki septic dan sumur resapan, dan mengalirkan grey water ke saluran di depan rumah. Masyarakat di wilayah penelitian telah memiliki sarana pengolahan limbah berupa Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) individual.

2. Limbah Non Domestik (Industri)

Kawasan industri di wilayah penelitian yang telah memiliki Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) adalah Kawasan SIER. Sistem pengolahan air limbah industri PT. SIER (Persero) menggunakan sistem pengolahan secara fisika - biologis. Dalam hal ini tanpa menggunakan atau menambahkan bahan kimia. Pembuangan air limbah industri (waste water disposal) dialirkan melalui pipa dari pabrik ke saluran pipa bawah tanah yang dipasang sepanjang jalan di depan kavling pabrik yang terletak di Kawasan Industri Rungkut, volume limbah yang masuk IPAL PT. SIER (Persero) 7000-8000 m³/hari dari 350 industri.

Pengolahan terhadap limbah B3 di kawasan industri SIER Rungkut dilakukan secara personal oleh instalasi limbah (waste treatment) yang dimiliki masing-masing unit industri yang menghasilkan limbah jenis B3 tersebut. Hal ini dikarenakan sebagian besar industri di kawasan industri SIER Rungkut ini tidak menghasilkan limbah jenis B3 tersebut.



Gambar 4.6.

Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) PT. SIER

Sumber: <http://sier-pier.com>

- f. Jaringan Pelayanan Persampahan
 1. Pembuangan Sampah dari Perumahan
 Pembuangan sampah dari perumahan sudah dilakukan pengelolaan. Pengelolaan persampahan yang berlangsung dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) tahapan kegiatan, yaitu:
 - a. Pekerjaan Pengumpulan Sampah
 Kegiatan ini merupakan kegiatan pengumpulan sampah dari pembangkit sampah yang bisa berasal dari rumah tangga, daerah komersil, pasar, terminal, dan lain-lain untuk diangkut pada Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) maupun pada Depo. Pada wilayah perencanaan tahapan pekerjaan ini telah dikelola oleh masyarakat melalui RT/RW setempat.
 - b. Pekerjaan Pengangkutan Sampah
 Pekerjaan pengangkutan sampah dari Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) maupun Depo Sampah untuk diangkut ke

Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) dengan menggunakan alat pengangkut sampah seperti; truk bak terbuka, dump truck maupun armroll truck. Pekerjaan ini menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Surabaya yang untuk pelaksanaannya diserahkan pada Dinas Kebersihan dan Pertamanan serta swasta.

- c. Pekerjaan Pengelolaan Sampah
Merupakan pekerjaan pembuangan/penimbunan sampah di Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) yang merupakan pekerjaan terakhir dari proses pengelolaan persampahan. Pekerjaan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Surabaya.

- 2. Pembuangan Sampah dari Industri
Sampah padat yang berasal dari industri biasanya sudah dipisah antara sampah yang bisa didaur ulang atau sampah yang masih mempunyai nilai ekonomis (dapat dijual) dengan sampah yang memang harus dibuang. Untuk sampah yang tidak dapat didaur ulang atau dijual kembali, dikumpulkan dalam bak sampah/kontainer di dalam lokasi pabrik, untuk selanjutnya dibuang ke Tempat Pemrosesan Akhir (TPA).

5. Transportasi

- a. Pola Jaringan Jalan
Pola jaringan jalan di Kawasan Rungkut Madya mempunyai pola grid. Jaringan jalan grid merupakan bentuk jaringan jalan pada sebagian besar kota yang

mempunyai jaringan jalan yang telah direncanakan. Jaringan ini terutama cocok untuk situasi di mana pola perjalanan sangat terpencar dan untuk layanan transportasi yang sama pada semua area. Pola jaringan ini dilayani oleh jaringan jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, lokal dan lingkungan.

b. Fungsi Jalan

Ditinjau dari fungsi kota terhadap pengembangan wilayahnya, sistem jaringan jalan dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder. Sedangkan berdasarkan status jalan dibedakan menjadi jalan nasional, jalan provinsi, dan jalan kota. Sistem jaringan jalan di wilayah penelitian berdasarkan fungsi jalannya terdiri dari jaringan jalan arteri primer, arteri sekunder, kolektor sekunder, jalan lokal, dan jalan lingkungan.



Gambar 4.7.

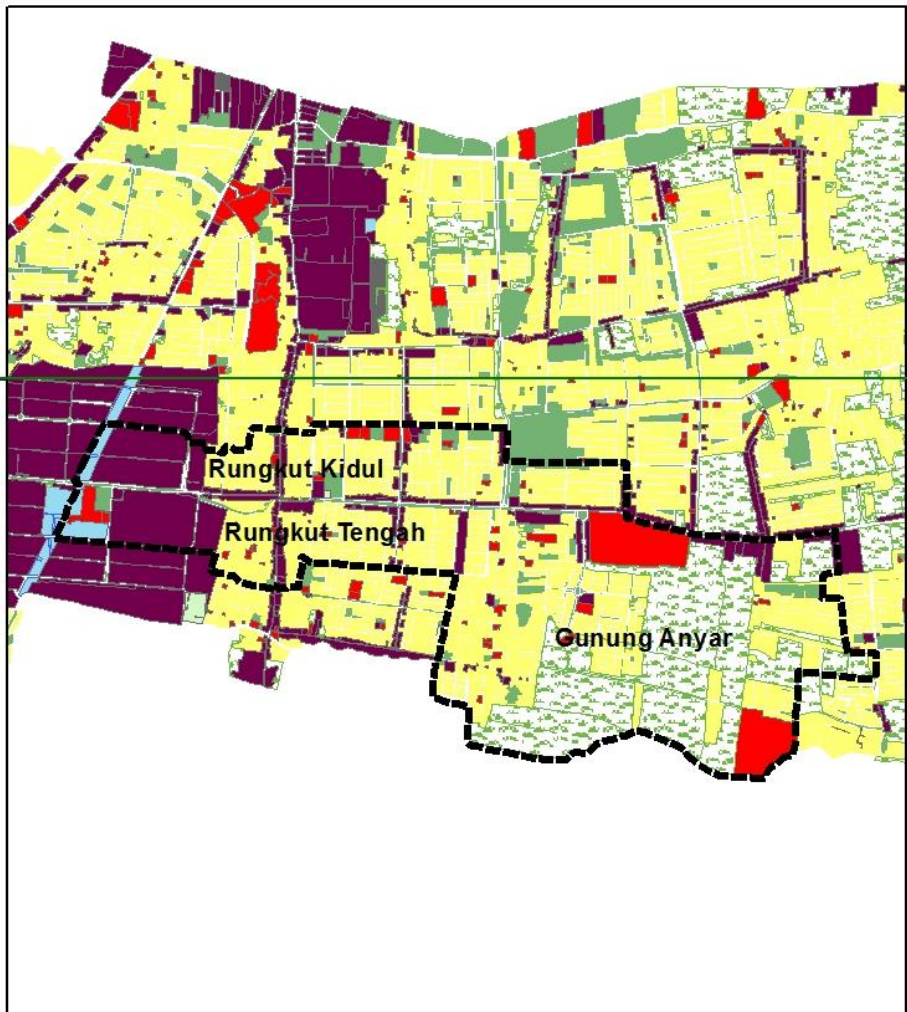
Jalan Arteri Sekunder (Kali Rungkut) dan Jalan Kolektor Sekunder (Rungkut Madya)

c. Sistem Angkutan Umum

Trayek yang melewati Kawasan Rungkut Madya merupakan trayek ranting. Trayek ranting melayani fungsi jalan lokal dengan jenis pelayanan lambat dan

Jenis angkutan meliputi bus sedang, bus kecil, dan MPU. Jenis angkutan umum yang trayeknya melewati kawasan penelitian di luar angkutan umum non trayek seperti taksi dan angguna yang ada adalah mikrolet (lyn/bemo) dan bus.

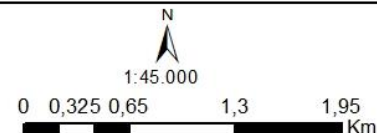
Berikut ini adalah gambar Peta Penggunaan lahan, Peta Sarana dan prasarana, Peta Transportasi:



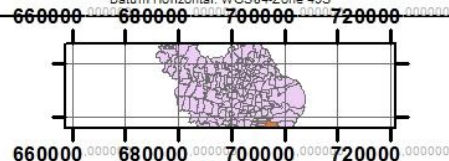
Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

**Peta Eksisting Penggunaan Lahan
Tahun 2016 di Kawasan Rungkut Madya**



Proyeksi : Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



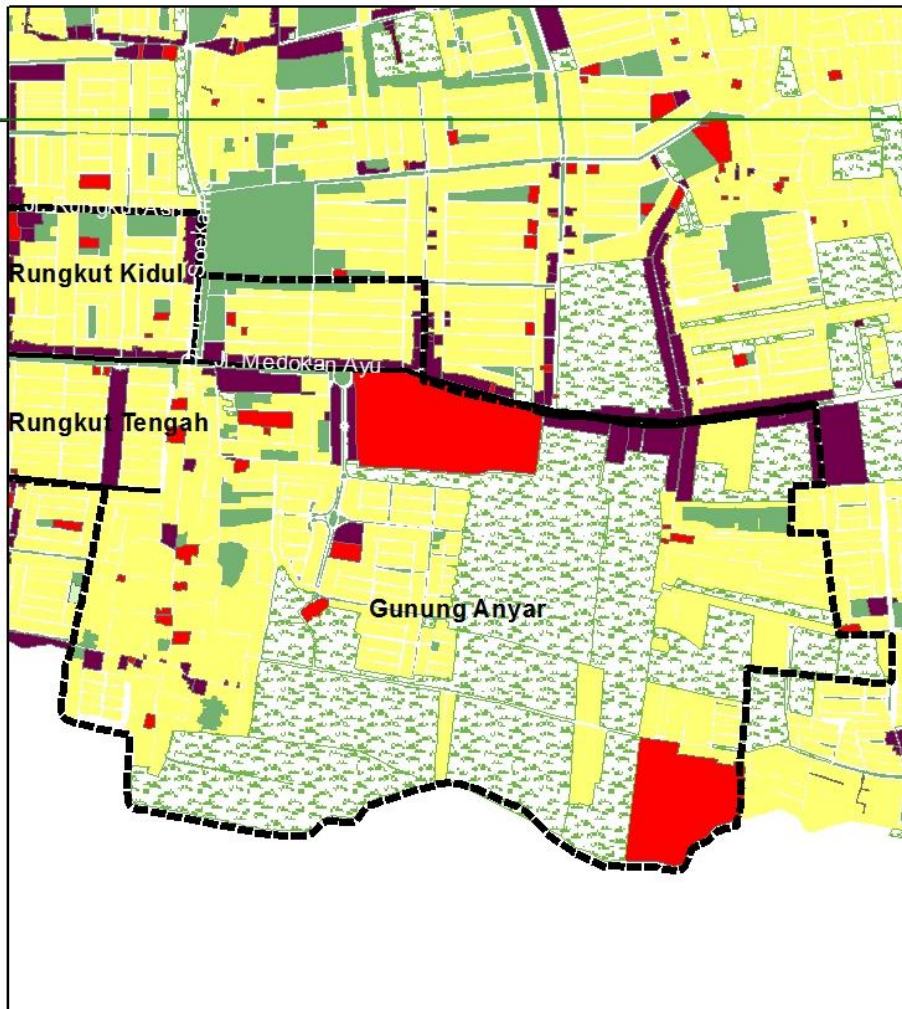
LEGENDA PETA :

- Batas Wilayah Study
- Perdagangan dan Jasa
- Sawah
- Industri
- Fasilitas Umum
- Pergudangan
- Perkantoran
- Permukiman
- RTH
- Waduk

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

9190000



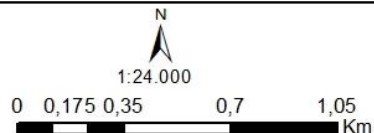
9190000



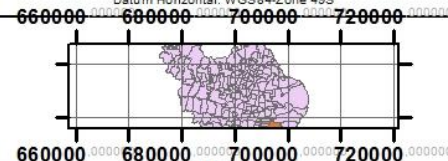
Perencanaan Wilayah Dan Kota

Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR

PETA EKSISTING JARINGAN JALAN



Proyeksi : Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S

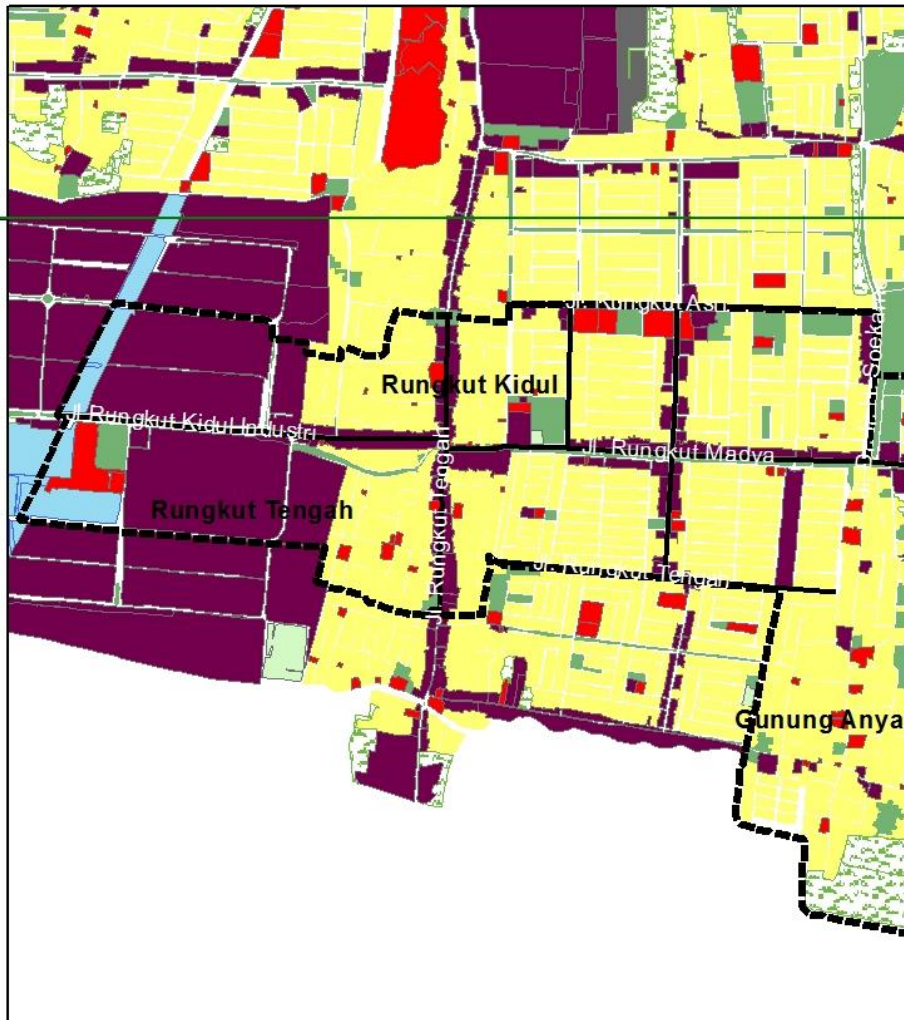


LEGENDA PETA :

- Batas Wilayah Study
- Perdagangan dan Jasa
- Sawah
- Fasilitas Umum
- Pergudangan
- Perkantoran
- Permukiman
- RTH
- Waduk
- Jaringan_Jalan

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

PETA EKSISTING JARINGAN JALAN

N

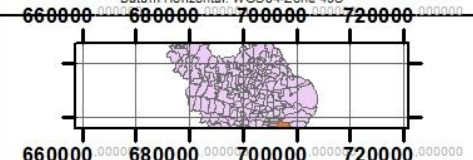
1:24.000

0 0,175 0,35 0,7 1,05 Km

Proyeksi : Transverse Mercator

Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM

Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



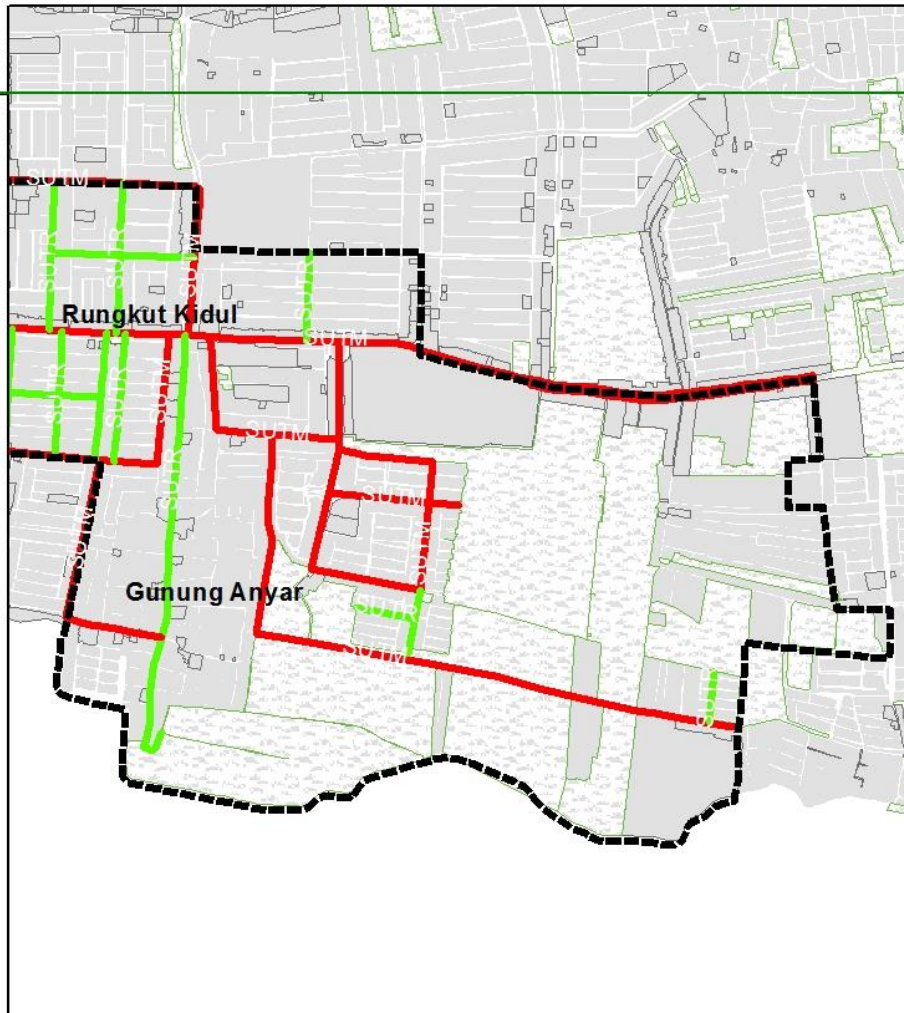
LEGENDA PETA :

- Batas Wilayah Study
- Jaringan Jalan
- Perdagangan dan Jasa
- Sawah
- Industri
- Fasilitas Umum
- Pergudangan
- Perkantoran
- Permukiman
- RTH
- Waduk

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

9190000



9190000



Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

PETA EKSISTING JARINGAN LISTRIK



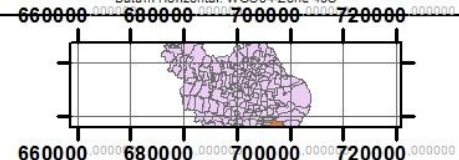
1:24.000

0 0,175 0,35 0,7 1,05
Km

Proyeksi : Transverse Mercator

Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM

Datum Horizontal: WGS84-Zone 48S



LEGENDA PETA :



Batas Wilayah Study



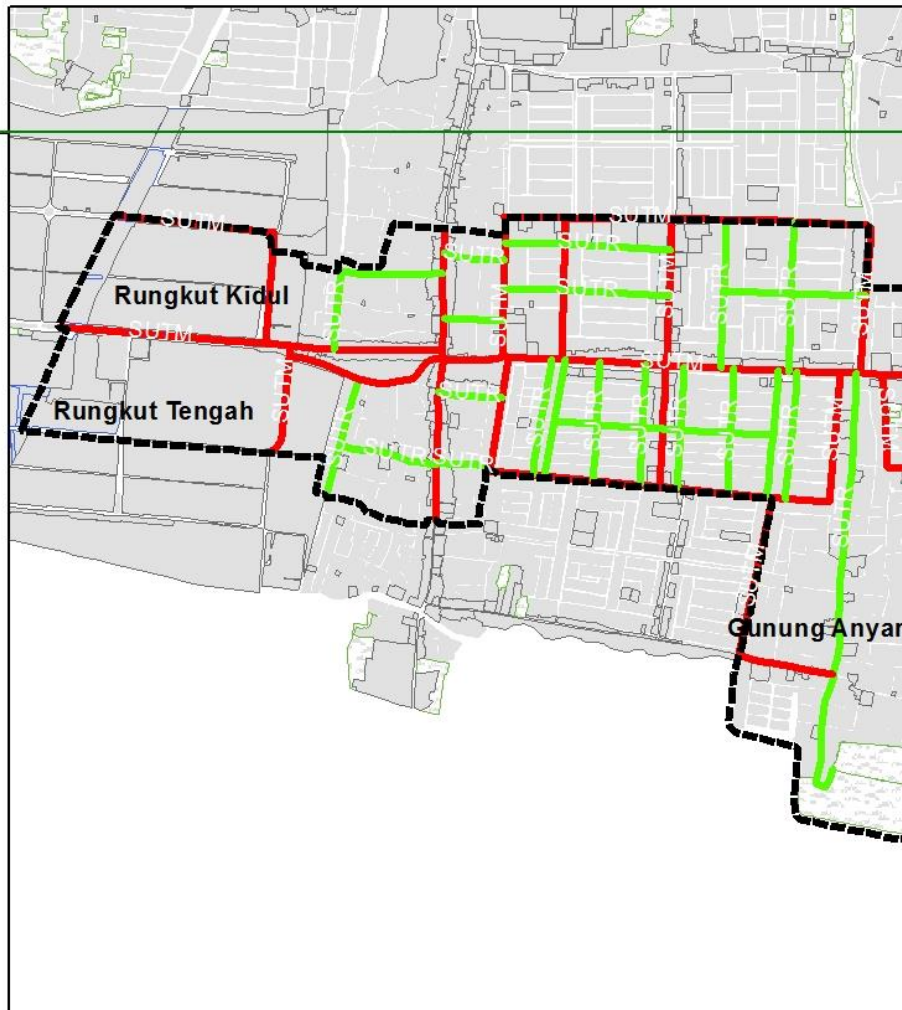
Saluran Udara Tegangan Menengah



Saluran Udara Tegangan Rendah

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

PETA EKSISTING JARINGAN LISTRIK



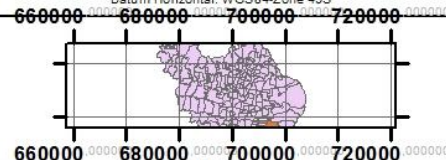
1:24.000

0 0,175 0,35 0,7 1,05 Km

Proyeksi : Transverse Mercator

Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM

Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



LEGENDA PETA :



Batas Wilayah Study



Saluran Udara Tegangan Menengah

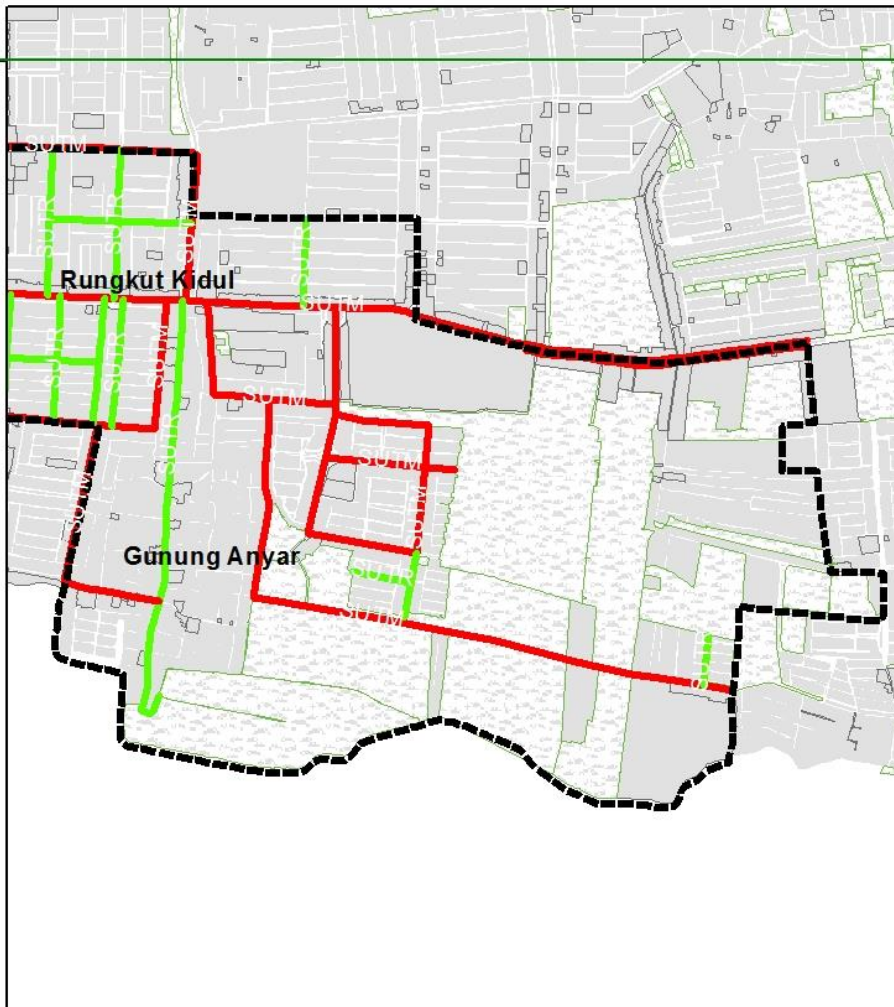


Saluran Udara Tegangan Rendah

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

9190000



9190000



Perencanaan Wilayah Dan Kota

Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR

PETA JARINGAN DRAINASE



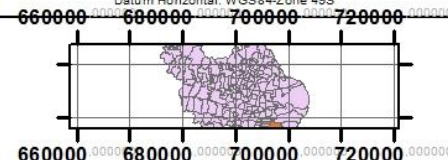
1:24.000

0 0,175 0,35 0,7 1,05
Km

Proyeksi : Transverse Mercator

Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM

Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



LEGENDA PETA :



Batas Wilayah Study



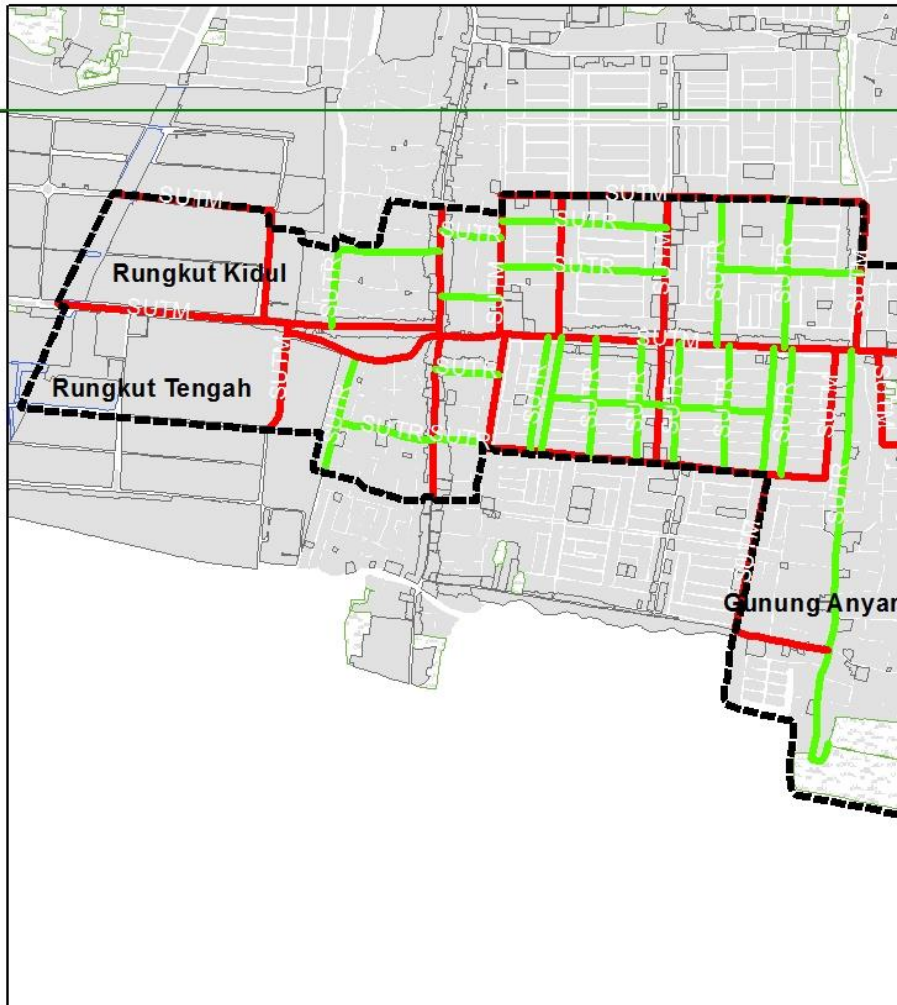
Saluran Drainase Primer



Saluran Drainase Sekunder

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

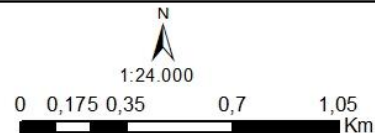
Halaman ini sengaja dikosongkan



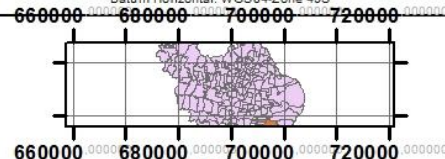
Perencanaan Wilayah Dan Kota

Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Berooperasinya MERR



PETA JARINGAN DRAINASE



Proyeksi : Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



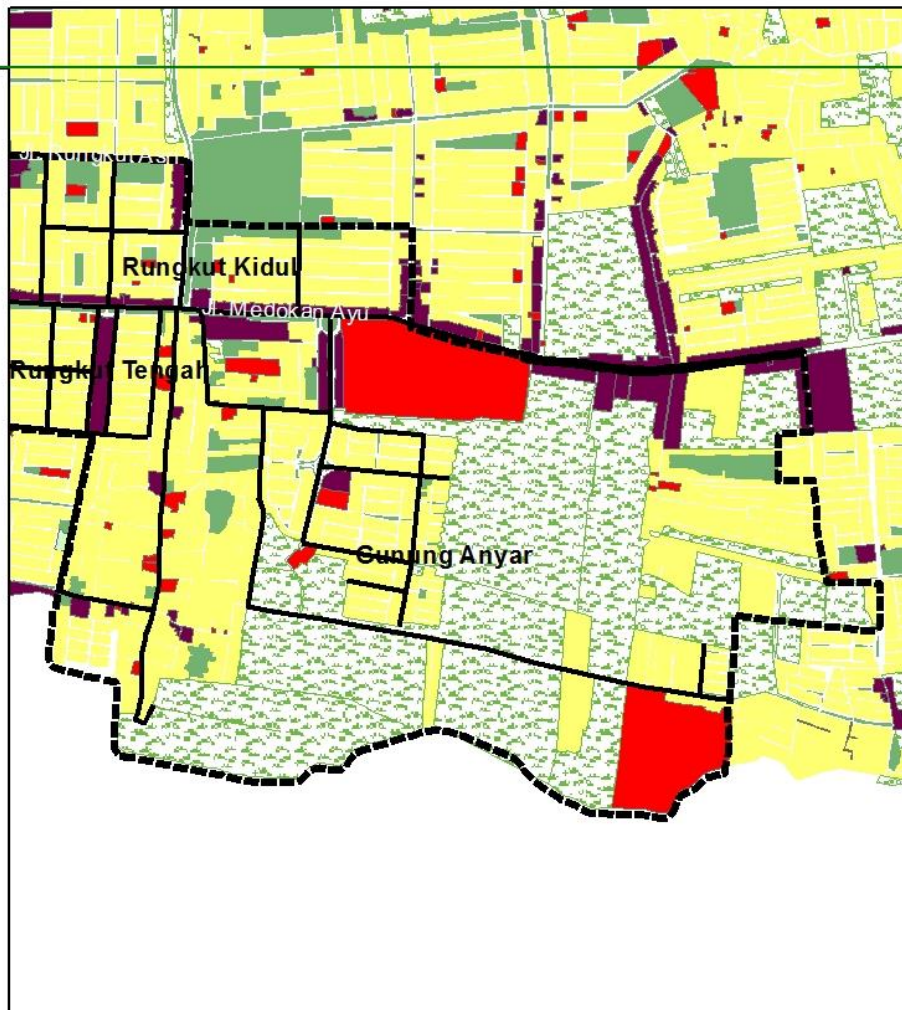
LEGENDA PETA :

-  Batas Wilayah Study
-  Saluran Drainase Primer
-  Saluran Drainase Sekunder

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

9190000



9190000



Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

PETA EKSISTING JARINGAN TELEPON



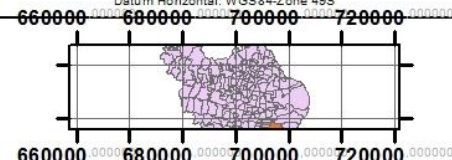
1:24.000

0 0,175 0,35 0,7 1,05
Km

Proyeksi : Transverse Mercator

Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM

Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



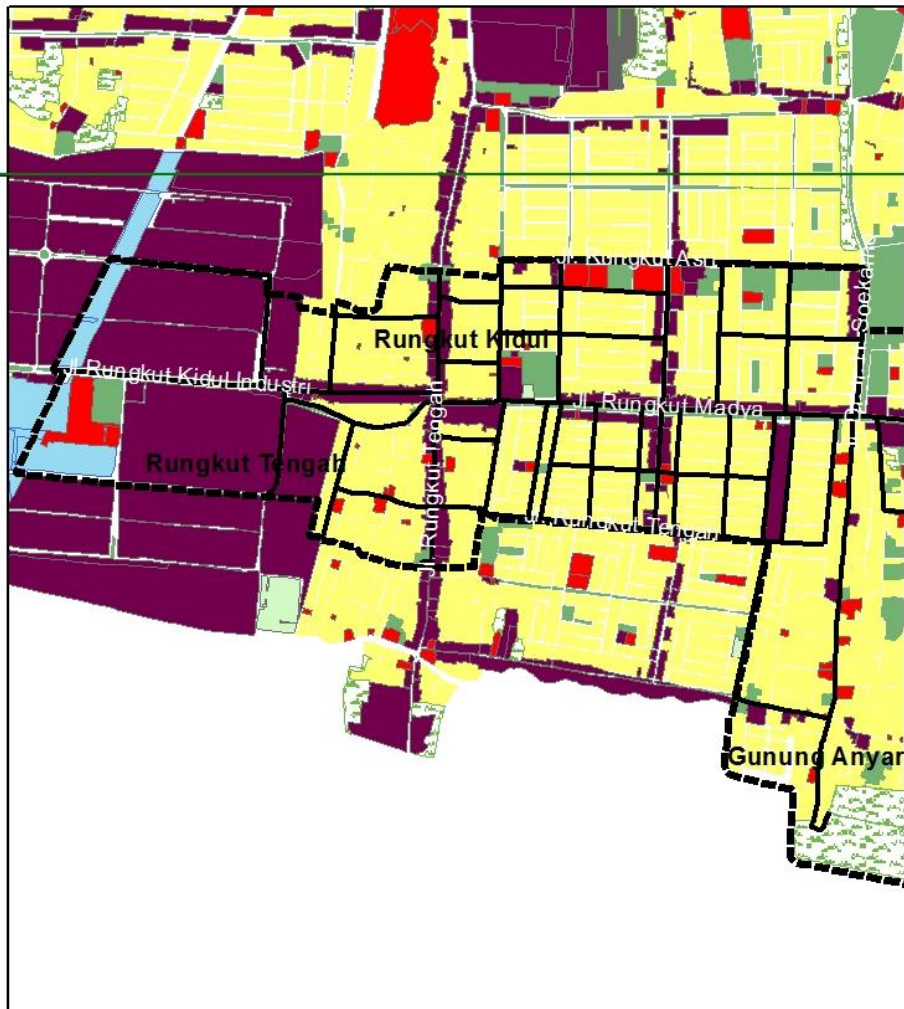
LEGENDA PETA :

- Batas Wilayah Study
- Perdagangan dan Jasa
- Sawah
- Industri
- Fasilitas Umum
- Pergudangan
- Permukiman
- RTH
- Waduk
- Jaringan Telepon

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

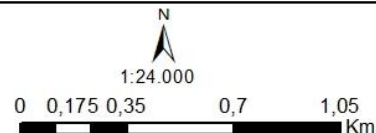
9190000



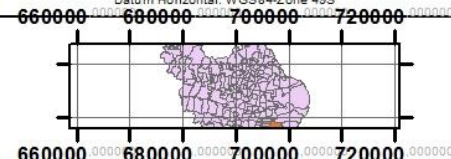
Perencanaan Wilayah Dan Kota

Arahan Pengendalian Harga Lahan Di Kawasan Rungkut Madya Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR

PETA EKSISTING JARINGAN TELEPON



Proyeksi : Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



LEGENDA PETA :

- Batas Wilayah Study
- Perdagangan dan Jasa
- Sawah
- Industri
- Fasilitas Umum
- Pergudangan
- Perkantoran
- Permukiman
- RTH
- Waduk
- JaringanTelepon

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

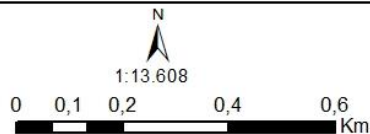
Halaman ini sengaja dikosongkan



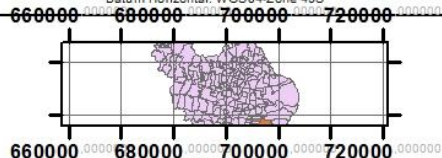
Perencanaan Wilayah Dan Kota

**Arahan Pengendalian Harga Lahan
Di Kawasan Rungkut Madya
Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR**

PETA PERSAMPAHAN



Proyeksi : Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM
Datum Horizontal: WGS84-Zone 49S



LEGENDA PETA :

-  Batas Wilayah Study
-  TPS
-  Jaringan Jalan

Sumber : BAPEKKO Kota Surabaya Tahun 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

4.1.4. Kependudukan

Kepadatan penduduk di wilayah perencanaan cukup bervariasi. Kepadatan Penduduk yang paling rendah berada di Kelurahan Rungkut Tengah. Kondisi ini dikarenakan pada kelurahan Rungkut Tengah penggunaan lahannya untuk perdagangan dan jasa. Pada Kawasan Rungkut Madya yang masuk dalam wilayah penelitian yaitu kelurahan Gunung Anyar, kelurahan Rungkut Tengah, kelurahan Rungkut Kidul memiliki jumlah penduduk 41.652 jiwa dengan kepadatan 12.575 jiwa/km².

Tabel 4.1. Kepadatan Penduduk di Kawasan Rungkut Madya 2015

No	Wilayah administrasi	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan (jiwa/km ²)
1	Rungkut kidul	13.565	1,37	5.012
2	Rungkut tengah	12.255	1,45	3.269
3	Gunung anyar	15.832	9,71	4.294

Sumber: Dalam Angka, 2016

4.1.5. Harga Lahan

Harga lahan di wilayah penelitian cukup bervariasi. Harga lahan paling rendah terdapat di Kelurahan Gunung Anyar dengan harga per meternya Rp 5.050.000 – Rp 5.600.000. Dan harga lahan paling tinggi di Kelurahan Rungkut Tengah dengan harga per meternya Rp 5.250.000 – Rp 6.450.000. Kondisi ini dikarenakan di kelurahan Gunung anyar mayoritas penggunaan lahannya untuk sawah.

Tabel 4.2. Penjabaran Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya

Tahun	Kelurahan Gunung Anyar	Kelurahan Rungkut Kidul	Kelurahan Rungkut Tengah
2012	750-1200	950-1.400	950-1.350
2013	980-1.400	1.200-2.100	1.200-2.200
2014	3.100-4.200	3.250-4.500	3.250-4.500
2015	4.200-5.061	4.500-5.500	4.600-5.500
2016	5.050-5.600	5.200-6.300	5.250-6.450

4.2. Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya

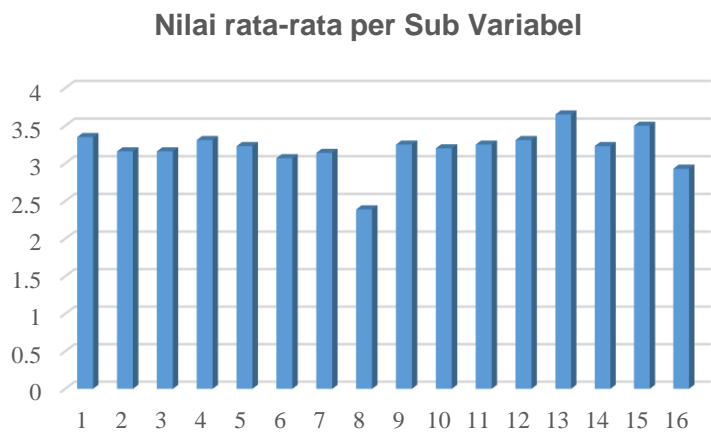
Dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya ini menggunakan teknik analisis metode scoring system dimana langkah awal yaitu menanyakan ke 16 sub variabel yang terdapat di tabel tinjauan pustaka kepada 100 responden yang terdapat di wilayah penelitian dimana system penilaian menggunakan scoring yaitu dari angka 1 hingga 4 dimana angka 4 berarti variabel tersebut sangat mempengaruhi perubahan harga lahan, angka 3 variabel tersebut mempengaruhi perubahan harga lahan, angka 2 variabel tersebut cukup mempengaruhi perubahan harga lahan dan angka 1 variabel tersebut tidak mempengaruhi perubahan harga lahan. Dibawah ini merupakan tabel hasil dari kuisioner skoring dengan menggunakan skala likert dari total 100 responden.

Tabel 4.3. Skor Per-Sub Variabel

Sub Variabel	Skor Total	Skor Rata-rata
--------------	------------	----------------

1	335	3.35
2	316	3.16
3	316	3.16
4	331	3.31
5	323	3.23
6	307	3.07
7	314	3.14
8	239	2.39
9	325	3.25
10	320	3.20
11	325	3.25
12	331	3.31
13	365	3.65
14	323	3.23
15	350	3.50
16	293	2.93
Total	5113	3.00

Sumber: Hasil Kuisioner Skoring, 2016



Gambar 4.8. Grafik Nilai Rata-Rata Variabel

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Angka rata-rata per variabel didapatkan dari total score kuisioner yang di isikan oleh responden dibagi 100 karena jumlah responden 100 sehingga rata-rata untuk variabel 1 adalah 3.35, untuk variabel 2 adalah 3.16 dan seterusnya seperti yang tercantum di tabel diatas. Setelah itu hasil dari kuisioner itu diambil total rata-ratanya untuk melihat variabel dan sub variabel yang dibawah rata-rata akan tereliminasi dan akan diolah,dari hasil analisis yang telah dilakukan diatas, didapat sub variabel yang tereeliminasi Berikut adalah tabel hasil eliminasi.

Tabel 4.4. Hasil Analisis Skoring Sistem

Lolos	Eliminasi
Jumlah Penduduk	Daerah rawan bencana

Lolos	Eliminasi
Aktivitas ekonomi	Kemudahan kredit bank
Pendapatan penduduk	
Kebutuhan akan lahan	
Kenyamanan	
RTH	
Keamanan	
Jarak terhadap pusat (CBD)	
Ketersediaan sarana dan prasarana	
Kelas jalan	
Penggunaan lahan	
Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	
Status kepemilikan	
NJOP	

Sumber: Hasil Analisis, 2016

4.3. Faktor-Faktor Prioritas Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Kawasan Rungkut Madya

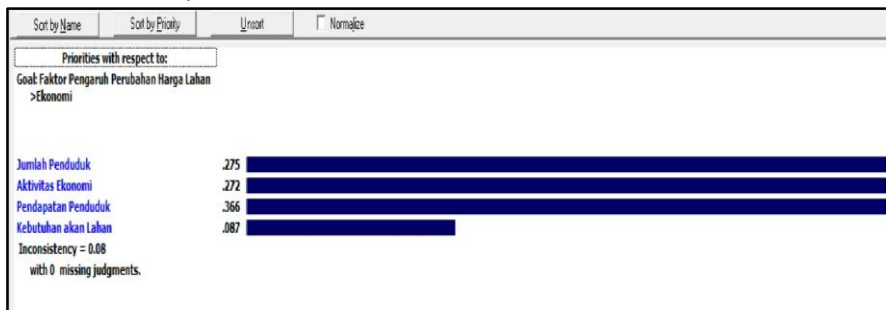
Dalam menentukan faktor-faktor yang prioritas yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di kawasan Rungkut Madya digunakan teknik analisis AHP (*Analysis*

Hierarchy Process) dengan metode *pairwise individual* (dari *software expert choice 11*) Teknik AHP akan membandingkan tingkat kepentingan antar faktor dan sub faktor perubahan harga lahan berdasarkan pendapat para ahli. Adapun input hasil kuesioner dari para responden dapat dilihat pada Lampiran F.

Dari hasil analisa akan didapatkan bobot masing-masing faktor dan sub faktor sebagai berikut:

1. Pembobotan Variabel Ekonomi

Berdasarkan hasil analisis AHP didapatkan nilai bobot untuk masing-masing sub faktor dari faktor ekonomi adalah jumlah penduduk (0,275), aktivitas ekonomi (0,272), pendapatan penduduk (0,366), kebutuhan akan lahan (0,087) dengan nilai inkonsistensi 0,08 dimana subfaktor ekonomi yang paling prioritas adalah pendapatan penduduk. Untuk output hasil pengolahan dapat dilihat dibawah ini:

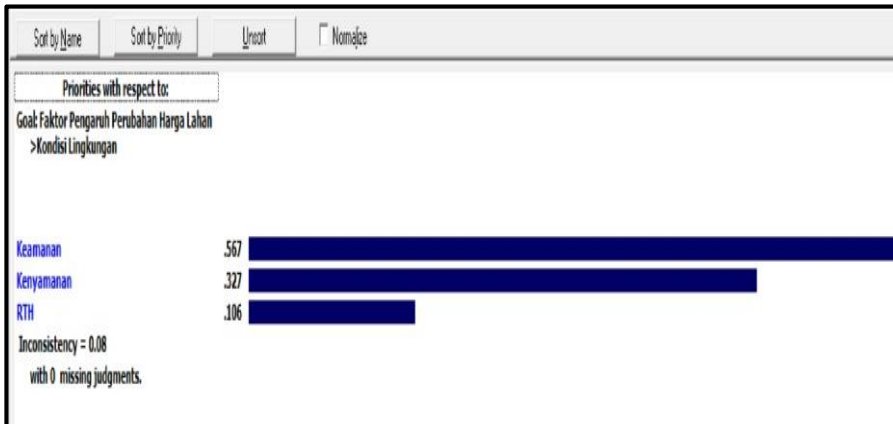


Gambar 4.9. Hasil Analisa Faktor Ekonomi

2. Pembobotan Variabel Lingkungan

Berdasarkan hasil analisis AHP didapatkan nilai bobot untuk masing-masing sub faktor dari faktor lingkungan adalah keamanan (0,567), kenyamanan (0,327), RTH (0,106) dengan nilai inkonsistensi 0,08 dimana sub faktor

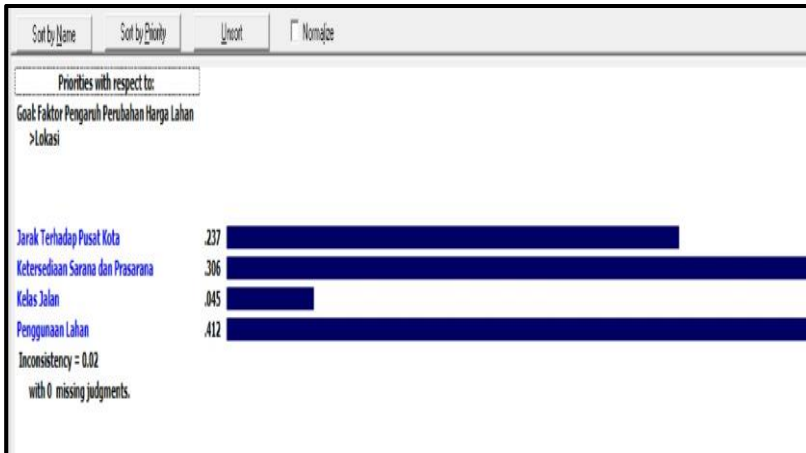
Lingkungan yang paling prioritas adalah Keamanan. Untuk output hasil dari pengolahan ini dapat dilihat di tabel dibawah ini:



Gambar 4.10. Hasil Analisis Faktor lingkungan

3. Pembobotan variabel Lokasi

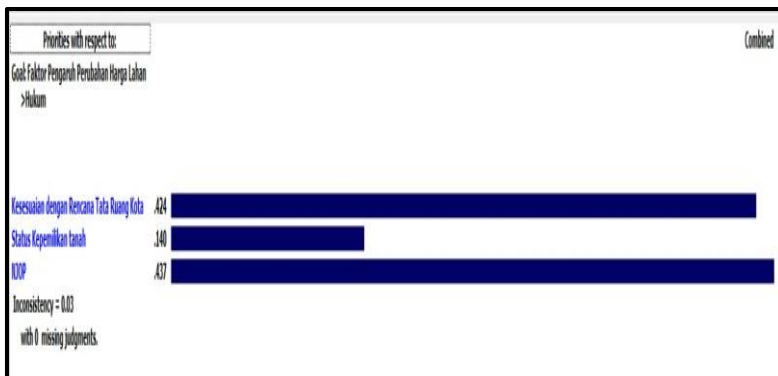
Berdasarkan hasil analisis AHP didapatkan nilai bobot untuk masing-masing sub faktor dari faktor lokasi adalah Jarak terhadap pusat kota (0,237), ketersediaan sarana dan prasarana (0,306), kelas jalan (0,045), penggunaan lahan (0,412) dengan nilai inkonsistensi 0,02 dimana Sub faktor Lokasi yang paling prioritas adalah Penggunaan lahan. Untuk output hasil dari pengolahan ini dapat dilihat di tabel dibawah ini:



Gambar 4.11. Hasil analisis Faktor Lokasi

4. Pembobotan variabel Hukum

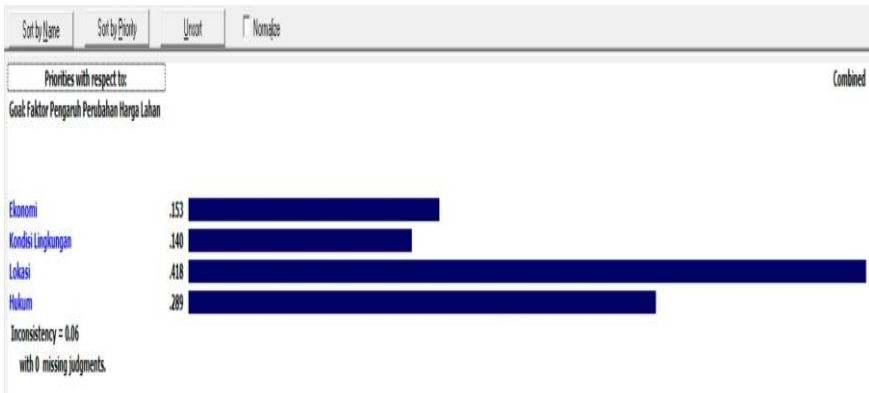
Berdasarkan hasil analisis AHP didapatkan nilai bobot untuk masing-masing sub faktor dari faktor hukum adalah kesesuaian dengan rencana tata ruang kota (0,424), status kepemilikan tanah (0,340), NJOP (0,437) dengan nilai inkonsistensi 0,03 dimana Sub faktor yang paling prioritas adalah NJOP. Untuk output hasil dari pengolahan ini dapat dilihat di tabel dibawah ini:



Gambar 4.12. Hasil Analisis faktor hukum

5. Bobot Kombinasi Keempat Faktor

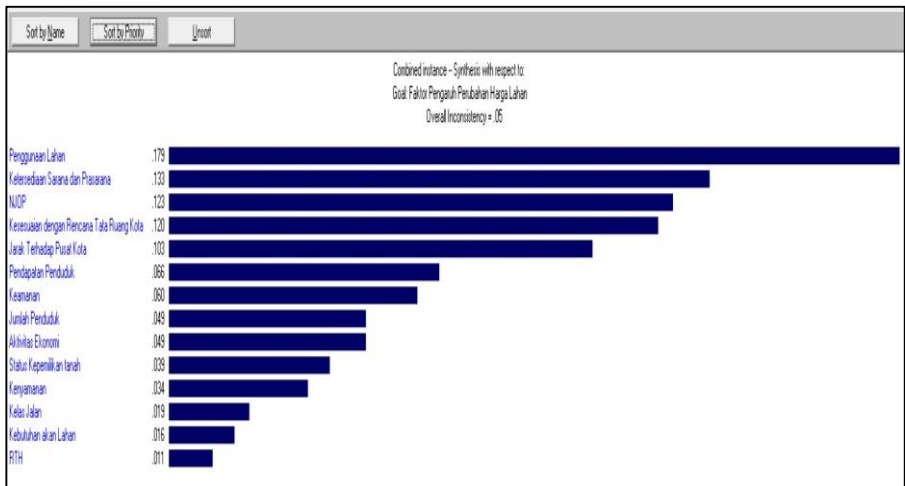
Berdasarkan hasil analisa AHP didapatkan nilai bobot untuk masing-masing faktor, yaitu faktor Ekonomi (0,153), faktor kondisi Lingkungan (0,140), faktor Lokasi (0,418), faktor Hukum (0,289) dengan nilai inkonsistensi 0,06 dimana dari keempat faktor tersebut, faktor yang paling prioritas adalah Faktor Lokasi. Untuk output hasil olahan AHP menggunakan Expert Choice 11 dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 4.13. Hasil Analisis Keempat Faktor

Sedangkan untuk hasil kombinasi dari seluruh faktor dan sub faktor didapati hasil pembobotan sebagai berikut:

1. Penggunaan lahan (0,179)
2. Ketersediaan sarana dan prasarana (0,133)
3. NJOP (0,129)
4. Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota (0,120)
5. Jarak terhadap pusat kota (0,103)
6. Pendapatan penduduk (0,066)
7. Keamanan (0,060)
8. Jumlah penduduk (0,049)
9. Aktivitas ekonomi (0,049)
10. Status kepemilikan tanah (0,039)
11. Kenyamanan (0,034)
12. Kelas jalan (0,019)
13. Kebutuhan akan lahan (0,016)
14. RTH (0,011)



Gambar 4.14. Hasil Analisis Seluruh Subfaktor

4.4. Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya Pasca Beroperasinya MERR

Tahap analisis terakhir dalam penelitian ini adalah merumuskan prediksi harga lahan di kawasan Rungkut Madya. Prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya didapatkan berdasarkan hasil simulasi terhadap variabel-variabel yang dianggap berpengaruh dalam menentukan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Analisis yang digunakan adalah *tools weighted overlay* pada *software* Arc-Gis. Adapun variabel-variabel yang berpengaruh dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya tidak semuanya dapat dituangkan kedalam wujud spasial, sehingga perlu dilakukan identifikasi kembali terhadap variabel-variabel yang telah terpilih sebelumnya. Variabel yang tidak dapat diwujudkan dalam wujud spasial tidak diikutkan dalam analisis penentuan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya namun tetap memberikan pengaruh secara non-spasial dalam memprediksi harga lahan. Hasil identifikasi variabel yang akan menjadi input dalam analisis *weighted overlay* adalah sebagai berikut:

Tabel 4.5. Penentuan Variabel Pengaruh Harga Lahan

No	Variabel	Bobot Hasil AHP	Dapat Dipetakan	Masuk Variabel Regresi
1	Jumlah Penduduk	0,049	✓	✓
2	Aktivitas ekonomi	0,049	✓	X
3	Pendapatan penduduk	0,066	X	X

No	Variabel	Bobot Hasil AHP	Dapat Dipetakan	Masuk Variabel Regresi
4	Kebutuhan akan lahan	0,016	✓	X
5	Kenyamanan	0,034	X	X
6	RTH	0,011	✓	X
7	Keamanan	0,060	X	X
8	Jarak terhadap pusat (CBD)	0,103	✓	✓
9	Ketersediaan sarana dan prasarana	0,133	✓	✓
10	Kelas jalan	0,019	✓	✓
11	Penggunaan lahan	0,179	✓	✓
12	Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	0,120	X	X
13	Status kepemilikan	0,039	✓	✓
14	NJOP	0,129	X	X

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Berdasarkan hasil identifikasi diatas, maka variabel-variabel yang terpilih dalam analisis spasial penentuan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya antara lain:

1. Jumlah Penduduk;
2. Jarak terhadap Pusat (CBD);
3. Ketersediaan Sarana dan Prasana;
4. Kelas Jalan;
5. Penggunaan Lahan; dan
6. Status Kepemilikan.

a. Analisis Daerah Jangkauan Masing-Masing Variabel Pengaruh Penentuan Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui jarak jangkauan masing-masing variabel (dalam satu jenis variabel) pada Kawasan Rungkut Madya. Hal ini dikarenakan setiap variabel berpengaruh tersebut bersifat luas dan menempel terhadap wilayah penelitian, sehingga jarak yang berada tepat pada variabel tersebut bernilai 0 dan semakin meluas dengan rentang nilai tertentu (meter). Analisis ini menggunakan *software* ArcGIS dengan menggunakan *tools Euclidean Distance*. Masing-masing variabel memiliki karakter tersendiri dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Berdasarkan hasil analisis AHP pada sasaran tahap pertama dan kedua juga telah disimpulkan sifat masing-masing variabel pengaruh, yaitu bersifat dijauhi dan diauhi kaitannya dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Berikut ini penjelasan analisis daerah jangkauan untuk masing-masing variabel pengaruh harga lahan di Kawasan Rungkut Madya:

1. Jumlah Penduduk

Hasil analisis *tools Euclidean distance* menunjukkan bahwa Kelurahan Rungkut kidul merupakan kelurahan yang paling padat

dengan nilai 5.012 jiwa ditandai dengan warna coklat gelap, kelurahan gunung anyar dengan nilai 4.294 jiwa ditandai dengan warna coklat terang dan kelurahan Rungkut tengah yang memiliki kepadatan terendah dengan nilai 3.269 jiwa ditandai dengan warna coklat cream. Data ini didapat dari jumlah penduduk pada buku data Kecamatan Rungkut dalam angka yang dibagi dengan luas wilayah masing-masing Kelurahan terkait.

2. Jarak terhadap Pusat (CBD)

Pusat Kota (CBD) yang berpengaruh pada kawasan penelitian terletak pada Kawasan Delta Plaza. Pusat Kota memiliki kompleksitas kegiatan yang sangat tinggi dalam berbagai bidang terutama kegiatan perdagangan dan jasa. Kegiatan perdagangan dan jasa memiliki nilai investasi yang cukup tinggi. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat diprediksikan bahwa semakin dekat dengan lokasi Pusat Kota (CBD) maka harga lahan di Kawasan Rungkut Madya semakin tinggi dan begitu sebaliknya, semakin jauh terhadap Pusat Kota (CBD) maka semakin rendah pula harga lahan di daerah tersebut. Peta jarak terhadap pusat kota yaitu kawasan Delta plaza dan di Kawasan Rungkut Madya yang berada terdekat berwarna krim dan wilayah yang berwarna merah gelap merupakan daerah yang terjauh dari pusat kota dalam peta ini tingkat jauh terbagi atas 5 kelas yaitu dekat, cukup dekat, jauh, cukup jauh dan paling jauh.

3. Ketersediaan terhadap Sarana dan Prasarana

Sarana di kawasan permukiman terdiri dari sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana olahraga. Semakin jauh jarak lahan dengan sarana-sarana yang disebutkan diatas memiliki kompleksitas kegiatan yang lebih rendah dibandingkan dengan lokasi lahan yang memiliki jarak yang lebih dekat dengan keberadaan sarana. Berdasarkan hasil analisis *euclidean distance* yang telah dilakukan, jarak dari sarana kegiatan dibagi menjadi

lima kelas yaitu dekat, cukup dekat, jauh, cukup jauh dan paling jauh dimana daerah yang berwarna hijau tua maka daerah tersebut paling jauh dari fasilitas umum dan harga lahannya paling rendah dan daerah yang terdekat dengan fasilitas umum memiliki harga lahan tertinggi.

4. Jarak terhadap Kelas Jalan

Jalan merupakan prasarana yang memberikan pengaruh yang sangat penting bagi kehidupan sehari-hari di perkotaan. Di Kawasan Rungkut Madya terdapat beberapa kelas jalan antara lain jalan kolektor, jalan lokal dan jalan lingkungan. Jalan kolektor memiliki intensitas kegiatan yang paling tinggi di kawasan penelitian. Kegiatan yang ada disekitar jalan kolektor berupa kegiatan perdagangan dan jasa. Berdasarkan hal tersebut dan hasil analisis *euclidean distance* yang telah dilakukan, jarak dari jaringan jalan kolektor dibagi menjadi lima kelas yaitu dekat, cukup dekat, jauh, cukup jauh dan paling jauh dimana daerah yang berwarna biru tua maka daerah tersebut paling jauh dari prasarana jalan kolektor dan harga lahannya paling rendah dan daerah yang terdekat dengan prasarana jalan kolektor memiliki harga lahan tertinggi.

5. Penggunaan Lahan

Pada Kawasan penelitian, penggunaan lahan didominasi oleh permukiman, fasilitas pendidikan yang terdapat di kawasan *penelitian* berupa SD, SMP, SMA dan universitas, fasilitas industri dan pergudangan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas perkantoran terdapat kantor Telkom, Ruang Terbuka Hijau, sungai, sawah, rumput, tambak. Data ini didapatkan dari Buku Kecamatan Rungkut dalam angka dan hasil survei lapangan.

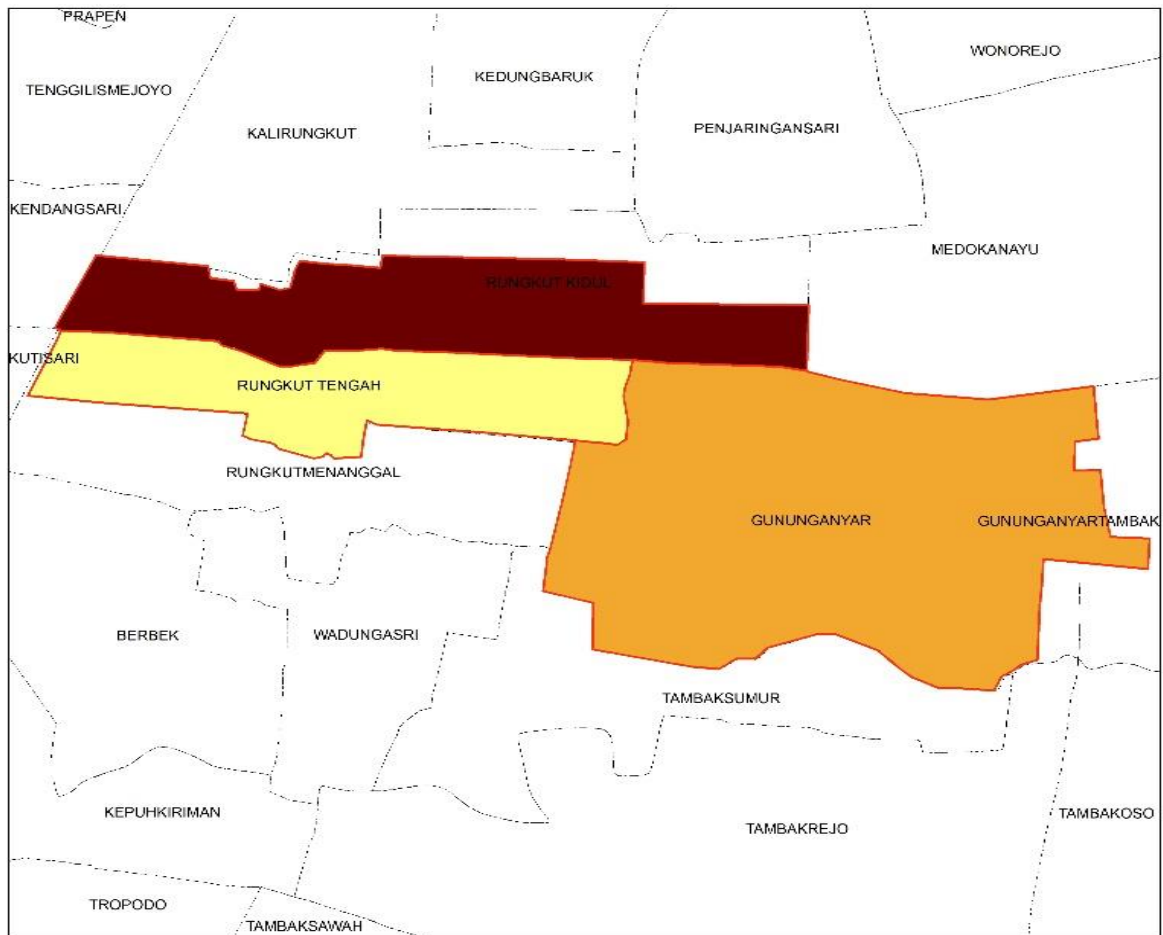
6. Status Kepemilikan

Berikut adalah Peta variabel status kepemilikan tanah pada wilayah penelitian. Berdasarkan peta status kepemilikan

lahan yang telah dibuat, status kepemilikan lahan di Kawasan Rungkut Madya didominasi oleh lahan berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik) ditandai dengan warna hijau. Rata-rata lahan yang memiliki status SHM (Sertifikat Hak Milik) berupa lahan untuk permukiman. Sedangkan, status kepemilikan lahan terbanyak kedua merupakan status HGB (Hak guna bangunan) yang ditandai warna biru pada peta yang telah disediakan. Rata-rata lahan yang memiliki status HGB (Hak guna bangunan) merupakan lahan yang digunakan sebagai sawah dan tambak. Sedangkan sisa-sisa lahan pada wilayah penelitian merupakan lahan berstatus HGU (Hak guna usaha) yang ditandai dengan warna kuning pada peta yang disediakan dan untuk status ini didominasi oleh penggunaan lahan berupa industri. Data Status Kepemilikan Tanah pada wilayah penelitian didapatkan dari Data Status Kepemilikan Tanah di BPN Kota Surabaya.

Peta hasil analisis masing-masing variabel diatas disajikan sebagai berikut:

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasi MERR Surabaya

PETA KEPADATAN PENDUDUK



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

Batas Wilayah Penelitian

Batas Kelurahan

Besar Kepadatan Penduduk

3,269

4,294

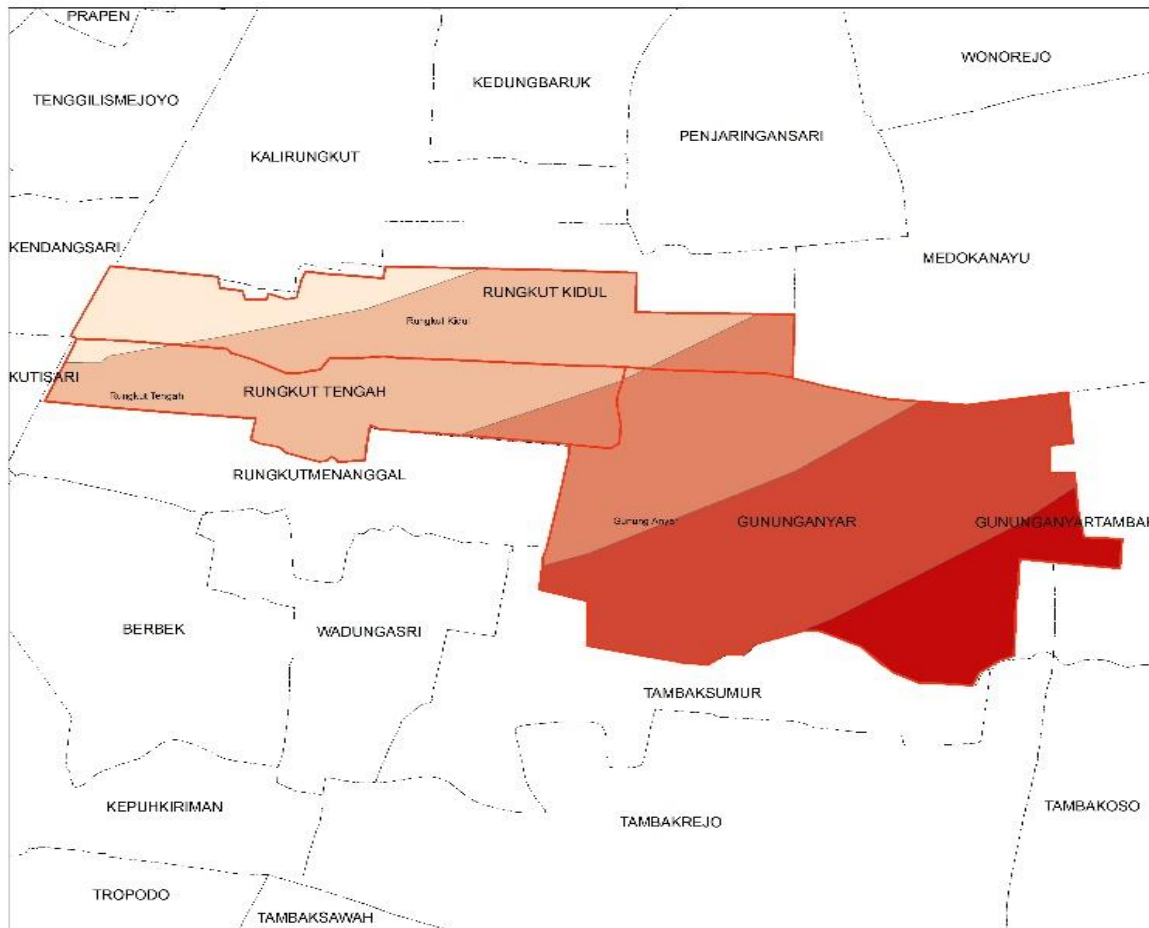
5,012

INSET PETA

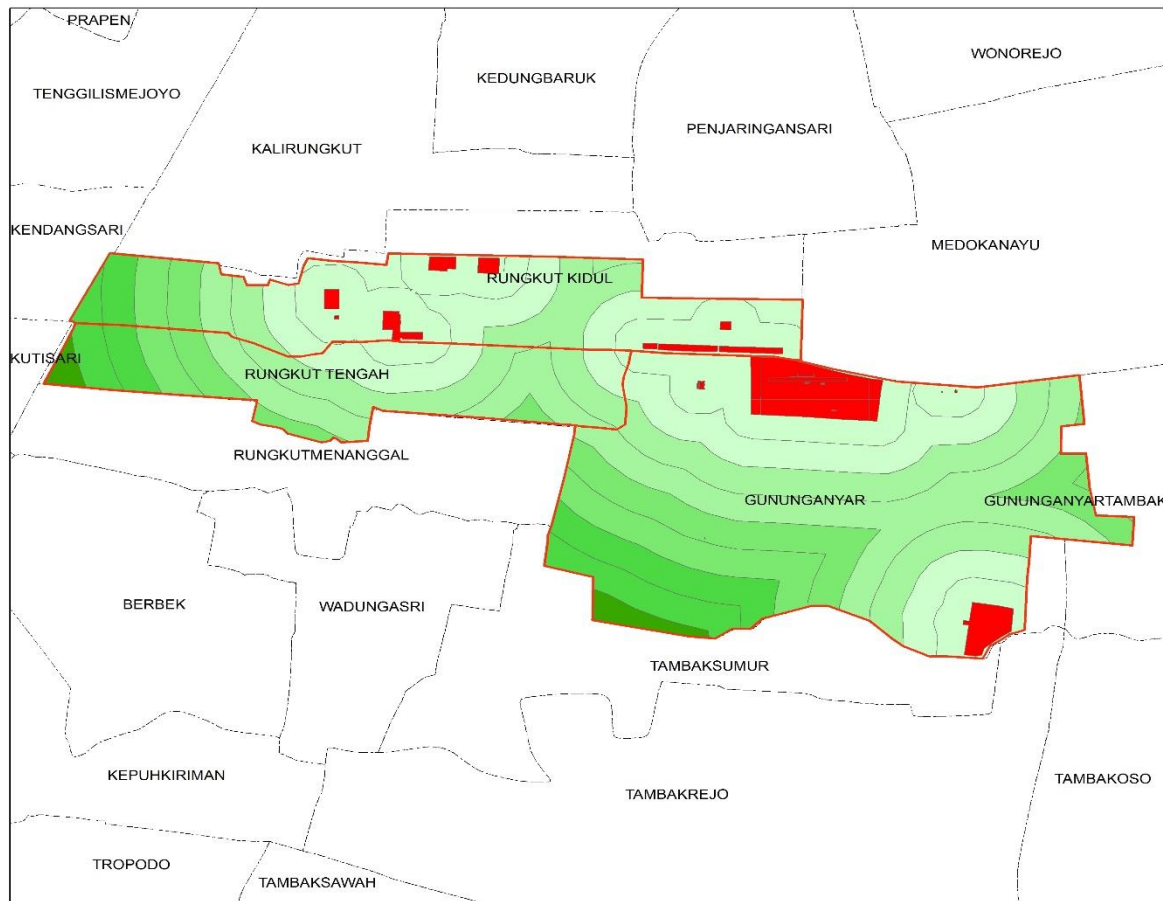


Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA JARAK TERHADAP FASILITAS UMUM



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

- Batas Wilayah Penelitian
- Batas Kelurahan
- jumlah fasum

GRIDCODE

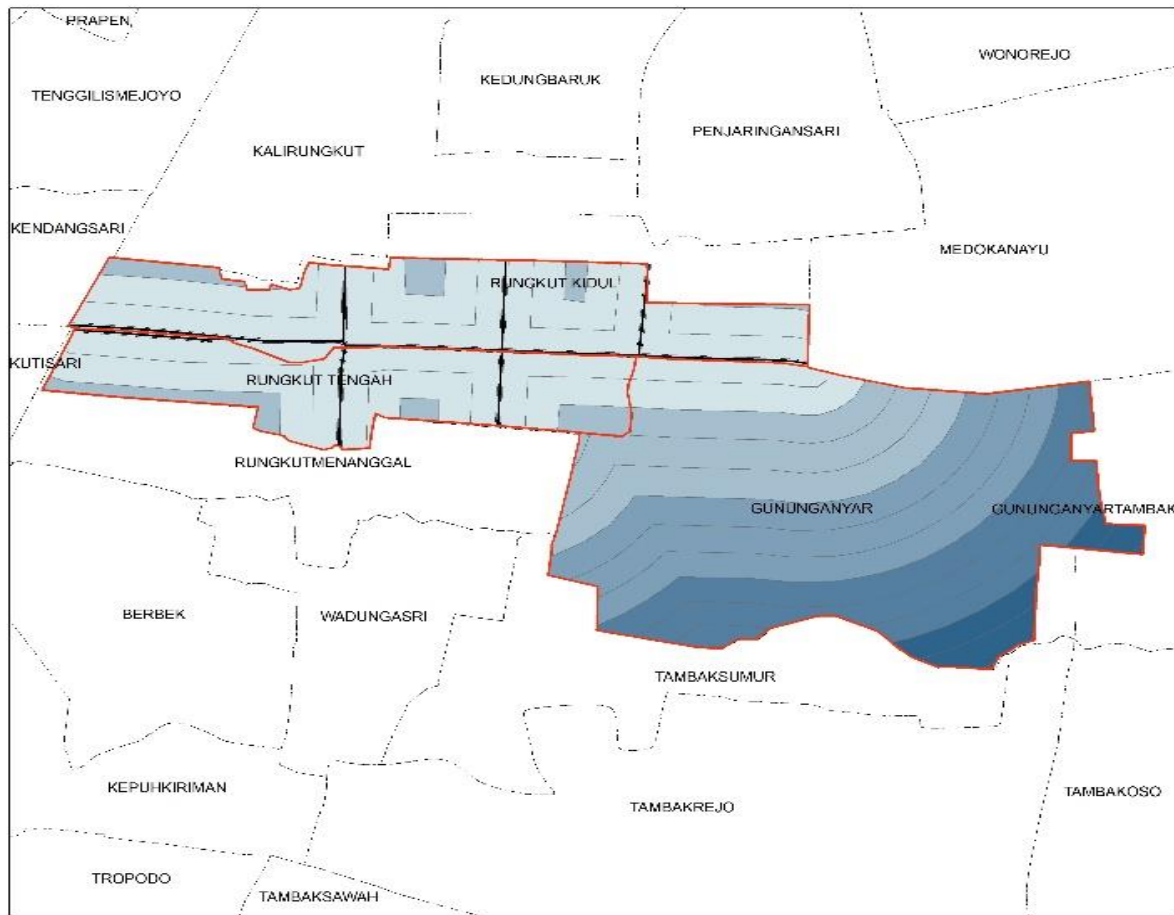
- Dekat
- Cukup Dekat
- Jauh
- Cukup Jauh
- Paling Jauh

INSET PETA



Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
 Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
 Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
 di Kawasan Rungkut Madya
 Pasca Beroperasi MERR Surabaya

PETA JARAK TERHADAP JALAN UTAMA



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
 Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

- Batas Wilayah Penelitian
- Batas Kelurahan
- Jalan Utama

Kedekatan terhadap Jalan

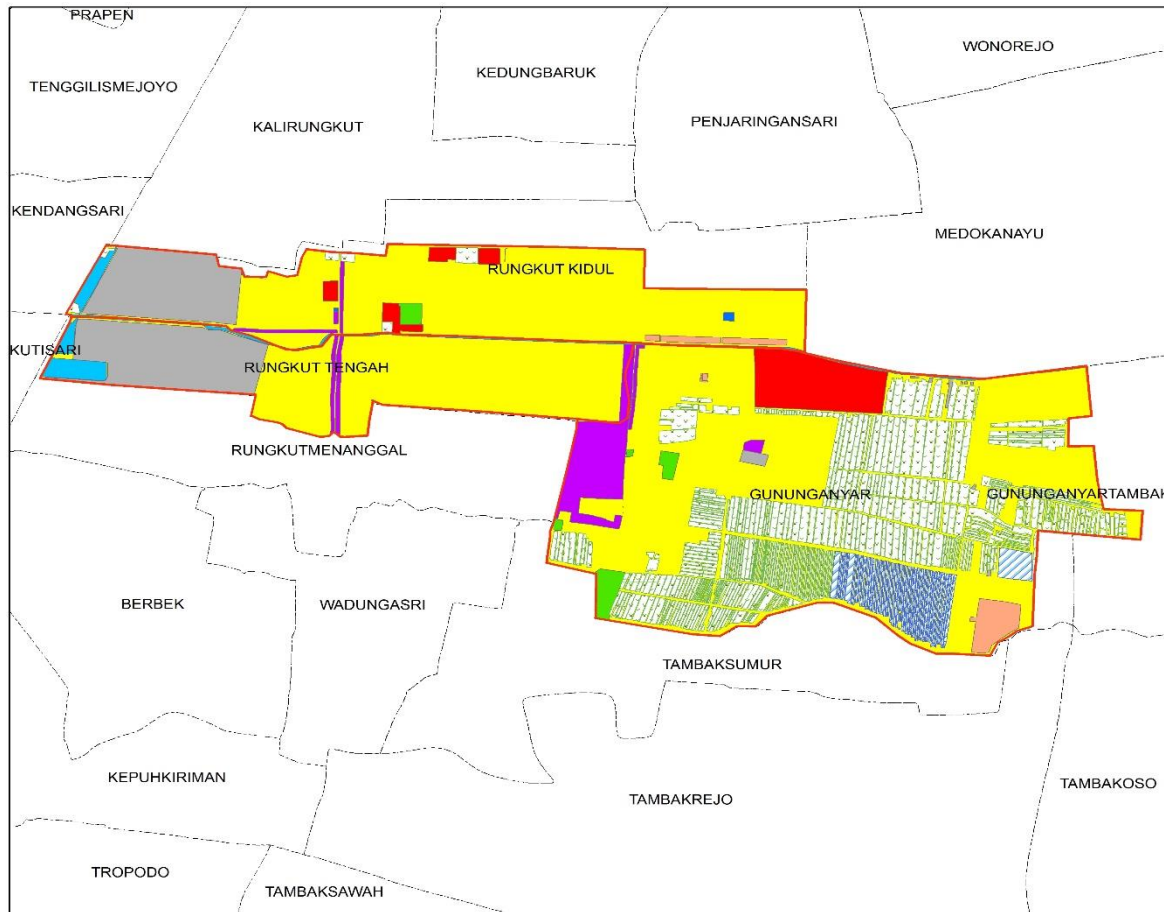
- Dekat
- Cukup Dekat
- Jauh
- Cukup Jauh
- Paling Jauh

INSET PETA



Sumber: Hasil Analisis, 2013

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA PENGGUNAAN LAHAN



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

Batas Wilayah Penelitian

Batas Kelurahan

Jenis Penggunaan Lahan

Fasilitas Pendidikan

Fasilitas Perkantoran

Fasilitas Umum

Industri dan Perdagangan

Perdagangan dan Jasa

Permukiman

RTH

Sawah

Sungai

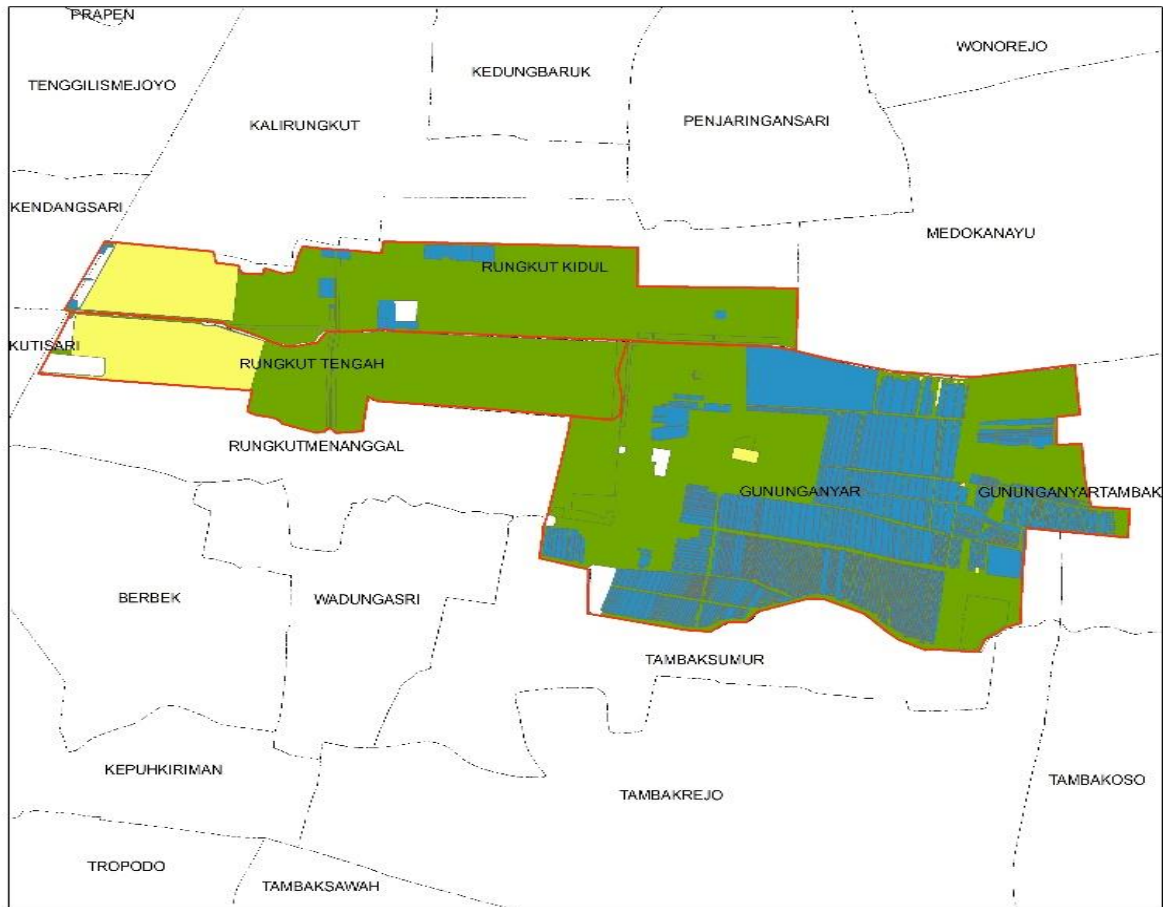
Tambak

INSET PETA



Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
 Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
 Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prodi: Harga Lahan
 di Kawasan Rungkut Madya
 Pasca Beroprasinya MERR Surabaya

PETA STATUS KEPEMILIKAN LAHAN

Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
 Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

Batas Wilayah Penelitian
 Batas Kelurahan

Status Kepemilikan

HGB
 HGU
 SHM

INSET PETA

Daerah yang Dipetakan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

b. Analisis *Weighted Overlay* Dalam Menentukan Spasial Prediksi Harga Lahan

Keenam variabel pengaruh terhadap harga lahan di Kawasan Rungkut Madya diatas selanjutnya diberikan pembobotan berdasarkan hasil AHP yang didapatkan pada sasaran sebelumnya dengan menggunakan *tools weighted overlay*. Besar pembobotan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.6. Pembobotan Variabel Pengaruh Harga Lahan pada Analisis *Weighted Overlay*

No	Variabel	Bobot
1	Jumlah Penduduk	0,049
2	Jarak terhadap pusat (CBD)	0,103
3	Ketersediaan sarana dan prasarana	0,133
4	Kelas jalan	0,019
5	Penggunaan lahan	0,179
6	Status kepemilikan	0,039

Sumber: Hasil Analisis HAP, 2016

Peta hasil *weighted overlay* menunjukkan bahwa hasil prediksi harga lahan diklasifikasikan menjadi 4 kelas. 4 kelas tersebut diidentifikasi menjadi harga lahan rendah ditandai dengan warna putih, harga lahan sedang ditandai dengan warna merah krim, harga lahan tinggi ditandai dengan warna merah coklat, dan harga lahan sangat tinggi ditandai dengan warna merah gelap. Harga lahan paling tinggi didapati pada sisi utara wilayah penelitian atau pada Kecamatan Rungkut Kidul dan

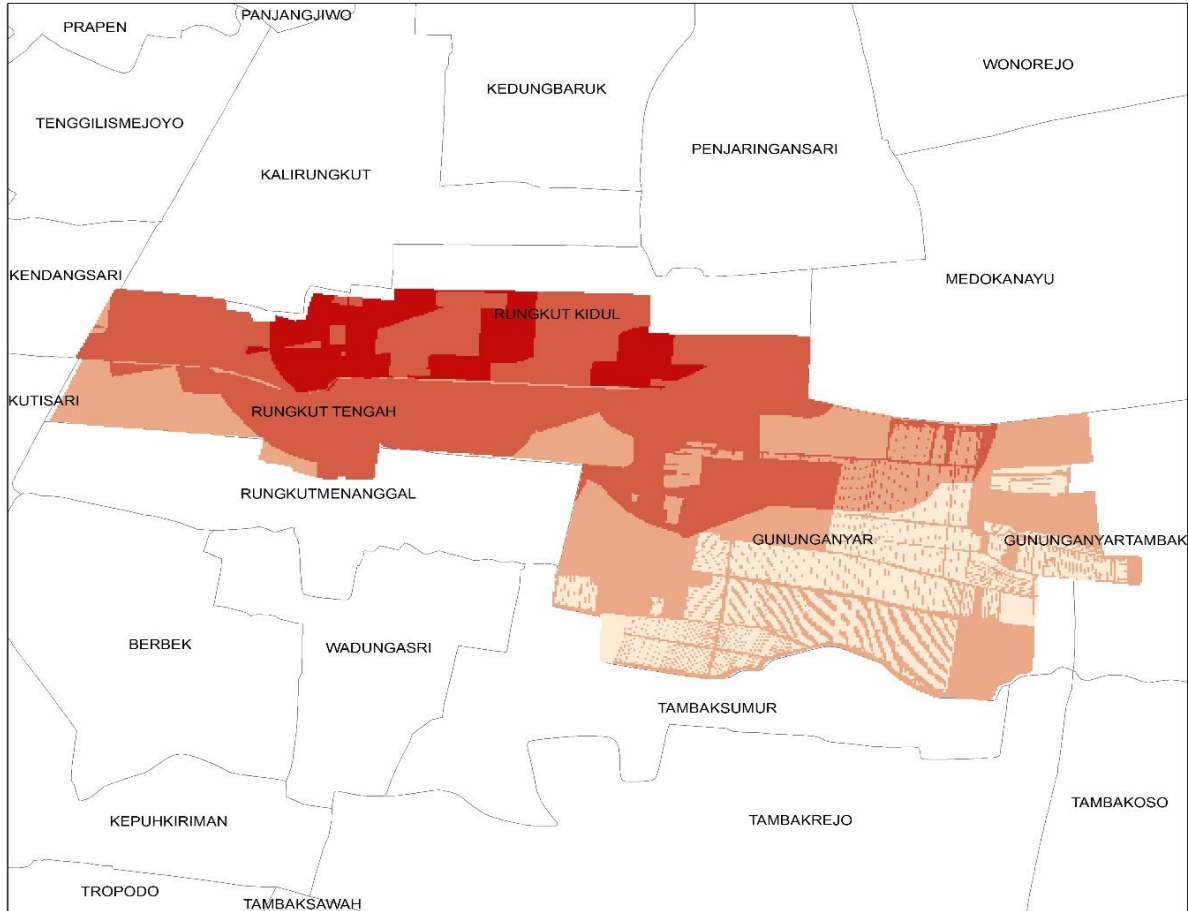
Kecamatan Rungkut Tengah. Hal tersebut dapat didasarkan pada kompleksitas variabel-variabel yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Sedangkan untuk harga lahan paling rendah terdapat pada sisi selatan kawasan penelitian atau Kecamatan Gunung Anyar terutama dijumpai pada lahan pertanian. Kurangnya kompleksitas kegiatan yang terdapat diatas lahan pertanian menjadikan rendahnya harga lahan yang terdapat pada daerah tersebut.

c. Analisis Prediksi Besar Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2016 dengan Menggunakan OLS Berbasiskan Harga Lahan di Lapangan

Analisis ini bertujuan untuk menentukan prediksi harga lahan pada kawasan penelitian secara keseluruhan berdasarkan titik-titik harga sampel harga lahan yang terdapat pada kondisi eksisting. Survei titik harga lahan dilakukan pada wilayah peneitian dengan menggunakan metode *sample*. Hasil perhitungan statistik menunjukkan bahwa terdapat 110 titik sampel harga lahan yang tersebar di wilayah penelitian. Hasil identifikasi titik harga lahan tersebut menunjukkan bahwa harga lahan terendah adalah sebesar Rp. 4.200.000,-/m², sedangkan harga lahan tertinggi adalah Rp. 5.400.000,-/m². Hasil identifikasi peta hasil survei harga lahan dapat dilihat pada peta titik harga lahan dibawah.

Selanjutnya, hasil identifikasi harga lahan di atas digunakan dalam memprediksi harga lahan secara keseluruhan di wilayah penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah OLS dengan menggabungkan antara titik harga lahan dengan hasil spasial prediksi harga lahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Hasil prediksi harga lahan menunjukkan bahwa harga lahan terendah adalah Rp. 3.500.000,-/m², sedangkan harga lahan tertinggi adalah Rp. 5.800.000,-/m². Berdasarkan hasil tersebut,

maka terdapat perbedaan harga lahan antara hasil survei di lapangan dengan hasil analisis menggunakan OLS. Kondisi demikian juga menunjukkan bahwa variabel-variabel yang digunakan dalam memprediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya telah sesuai dan dapat merepresentasikan hasil di kawasan penelitian.



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA PREDIKSI HARGA LAHAN
BERDASARKAN ANALISIS OVERLAY



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

Batas Administrasi

Hasil Prediksi Harga Lahan

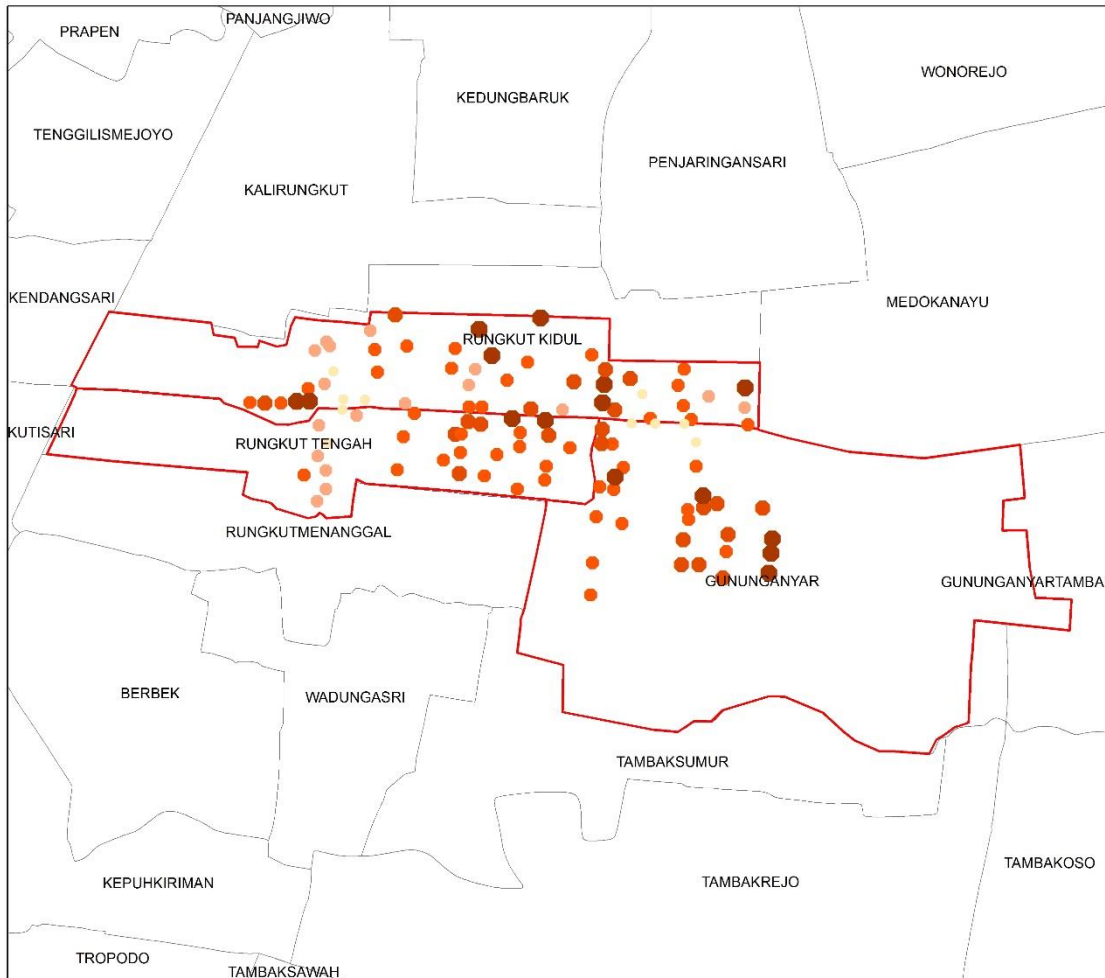
- Rendah
- Sedang
- Tinggi
- Sangat Tinggi


INSET PETA



Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan






Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

**PETA TITIK HARGA LAHAN
BERDASARKAN HASIL SURVEI LAPANGAN**



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S


LEGENDA

Batas Wilayah Penelitian

Harga Lahan Hasil Survei

- 4200000.000000 - 4400000.000000
- 4400000.000001 - 5100000.000000
- 5100000.000001 - 5200000.000000
- 5200000.000001 - 5260000.000000
- 5260000.000001 - 5400000.000000

INSET PETA

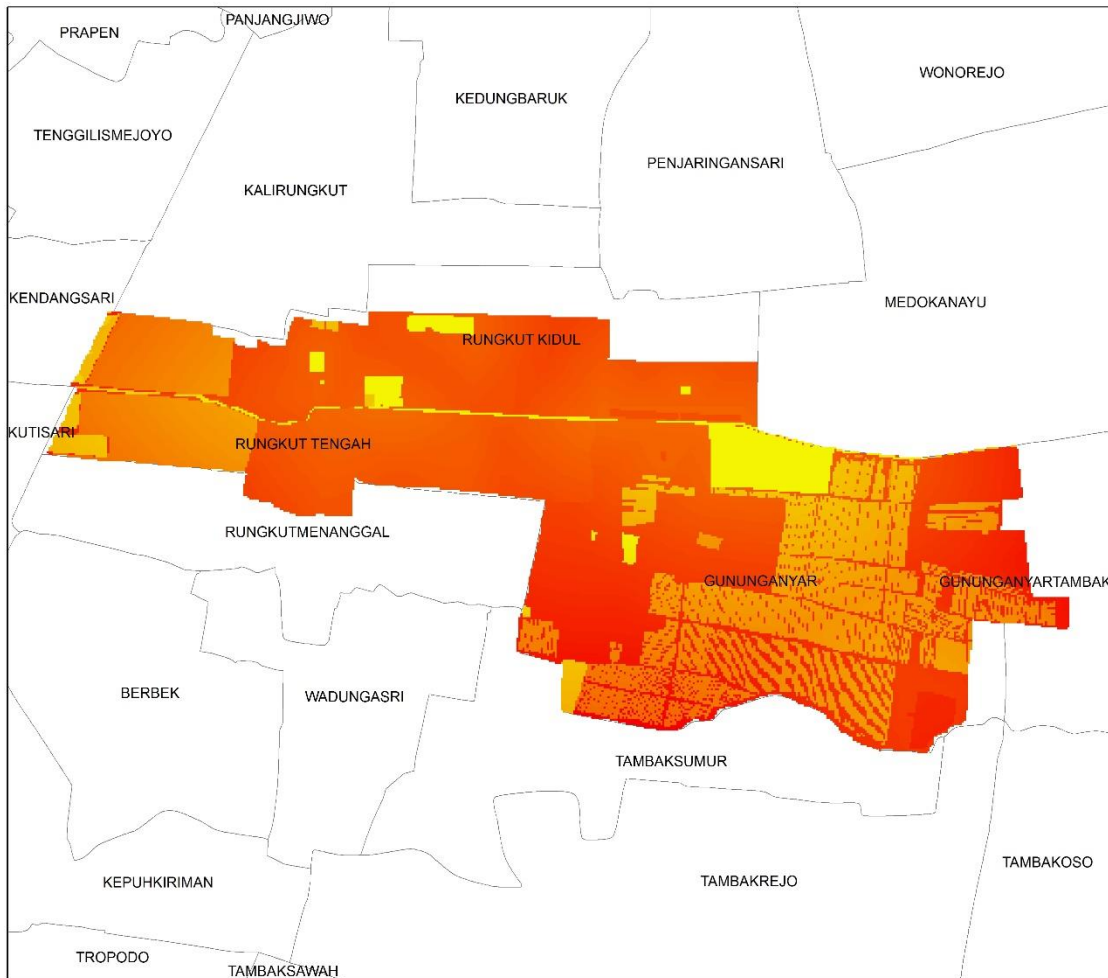


Kota Surabaya

Daerah yang Dipetakan

Sumber: Survei Primer, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA PREDIKSI HARGA LAHAN
BERDASARKAN ANALISIS OLS

Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

Batas Administrasi

Hasil Prediksi Harga

High : 5.85549e+006

Low : 3.55356e+006

INSET PETA

Daerah yang Dipetakan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

d. Analisis Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2036 Menggunakan OLS

Analisis ini bertujuan untuk menentukan berapa prediksi harga lahan pada tahun prediksi terutama pasca beroperasinya Jalan Merr di Kawasan Rungkut Madya. Adapun rentang waktu yang ditentukan dalam memprediksi harga lahan pada Kawasan Rungkut Madya adalah selama 20 tahun kedepan. Hal ini sesuai dengan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dimana dalam pasal 23 ayat (3) dijelaskan bahwa rencana tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh kedepan yang merupakan matra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang daerah. Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, maka dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

Prediksi harga lahan pada analisis ini dilakukan terhadap variabel-variabel yang berpengaruh sesuai dengan hasil pada sasaran sebelumnya. Variabel-variabel tersebut antara lain:

Tabel 4.7. Identifikasi Variabel Pengaruh dalam Menentukan Prediksi Harga Lahan di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2036

NO	VARIABEL	IDENTIFIKASI
1	Jumlah Penduduk	Jumlah penduduk akan mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Perkembangan jumlah penduduk ini dapat dipengaruhi oleh beberapa hal antara lain ada faktor internal dan faktor eksternal.

NO	VARIABEL	IDENTIFIKASI
		Diprediksi pada tahun 2036 jumlah penduduk di Kawasan Rungkut Madya juga akan mengalami penambahan dari kondisi eksisting pada saat ini. Sehingga, variabel jumlah penduduk perlu dilakukan analisis lebih lanjut dalam memprediksi perkembangan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
2	Jarak terhadap pusat (CBD)	Jarak terhadap pusat kota (CBD) dalam hal ini kompleks kawasan Delta tentunya juga turut mempengaruhi perkembangan harga lahan terutama di Kawasan Rungkut Madya. Hanya saja, pada tahun prediksi 2036 lokasi keberadaan kawasan Delta diprediksi akan tetap dan tidak berubah seperti kondisi eksisting pada saat ini. Sehingga, variabel jarak terhadap pusat (CBD) tidak perlu dilakukan analisis lebih lanjut dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
3	Ketersediaan sarana dan prasarana	Perkembangan suatu kota juga dipengaruhi akan pengembangan dukungan atas sarana dan prasarana kawasan. Semakin baik secara kualitas dan semakin lengkap secara kuantitas atas ketersediaan sarana dan prasarana,

NO	VARIABEL	IDENTIFIKASI
		maka semakin baik pulau kondisi kawasan tersebut. Meninjau Rencana Detail Tata Ruang Kota wilayah Rungkut terutama yang mengatur di Kawasan Rungkut Madya, diketahui akan dialokasikan penambahan jumlah sarana dan prasarana kawasan. Sehingga, perlu dilakukan analisis lebih lanjut terhadap variabel ketersediaan sarana dan prasarana kawasan dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
4	Kelas jalan	Jalan merupakan jaringan utama yang menghubungkan suatu kawasan dengan dunia disekitarnya. Memperhatikan kondisi eksisting kelas jalan dan rencana tata ruang kawasan yang mengatur Kawasan Rungkut Madya, tidak dijumpai pengembangan jalan utama yang signifikan terhadap di Kawasan Rungkut Madya. Sehingga, variabel kelas jalan tidak perlu dilakukan analisis lebih lanjut dalam mempengaruhi prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.
5	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan eksisting di Kawasan Rungkut Madya diprediksi akan mengalami perkembangan

NO	VARIABEL	IDENTIFIKASI
		hingga tahun prediksi 2036. Kondisi demikian sejalan dengan arahan yang disebutkan pada Rencana Detail Tata Ruang Kota Rungkut khususnya yang mengatur di Kawasan Rungkut Madya. Sehingga, variabel penggunaan lahan perlu dilakukan analisis lebih lanjut dengan memperhatikan rencana pola ruang di Kawasan Rungkut Madya.
6	Status kepemilikan	Status kepemilikan pada suatu lahan mengikuti kondisi pemanfaatan lahan yang sedang terjadi pada saat itu dalam hal ini adalah menyesuaikan penggunaan lahan pada rencana pola ruang khususnya pada tahun 2036 di Kawasan Rungkut Madya. Sehingga, variabel status penggunaan lahan perlu dilakukan analisis lebih lanjut dalam mempengaruhi prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.

Sumber: Hasil Analisis, 2016

1. Analisis Jumlah Proyeksi Penduduk pada Tahun 2036 di Kawasan Rungkut Madya;
 Analisis jumlah proyeksi penduduk dilakukan dengan menghitung jumlah proyeksi penduduk 20 tahun mendatan atau tahun 2036. Analisis dilakukan

dengan menggunakan metode Geometrik dengan rumus sebagai berikut:

$$P_t = P_o(1 + r)^t$$

dimana

$$r = \left(\frac{P_t}{P_o}\right)^{\frac{1}{t}} - 1$$

Keterangan:

- Pt = jumlah penduduk pada tahun t (2013)
- Po = jumlah penduduk pada tahun dasar (2009)
- t = jangka waktu
- r = laju pertumbuhan penduduk

Dengan mengetahui jumlah penduduk 5 tahun terakhir yaitu pada tahun 2011 hingga tahun 2015 yang didapatkan dalam Kecamatan Rungkut Dalam Angka, maka dapat diketahui nilai **laju pertumbuhan penduduk** masing-masing kelurahan yakni sebagai berikut:

- Kelurahan Rungkut Kidul sebesar 0,065
- Kelurahan Rungkut Tengah sebesar 0,032
- Kelurahan Gunung Anyar sebesar 0,141

Dengan diketahui nilai tersebut, maka dapat diketahui proyeksi jumlah penduduk pada tahun 2036 sebagai berikut:

Tabel 4.8. Hasil Perhitungan Proyeksi Jumlah Penduduk di Kawasan Rungkut Madya (Dalam Jiwa)

KELURAHAN	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2036
-----------	------	------	------	------	------	------	------

Rungkut Kidul	11.956	12.735	13.565	12.968	15.391	16.394	57.964
Rungkut Tengah	11.516	11.880	12.255	12.461	13.041	13.453	25.049
Gunung Anyar	12.172	13.882	15.832	19.946	20.593	23.486	325.574

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Selanjutnya, setelah diketahui jumlah proyeksi penduduk pada tahun 2036 maka dilakukan perhitungan guna mengetahui jumlah proyeksi kepadatan penduduk pada tahun 2036 dengan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.9. Perhitungan Kepadatan Penduduk di Kawasan Rungkut Madya pada Tahun 2036

No	Wilayah administrasi	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan (jiwa/km ²)
1	Rungkut Kidul	57.964	1,37	42.309,72
2	Rungkut Tengah	25.049	1,45	17.274,98
3	Gunung Anyar	325.574	9,71	33.529,78

Sumber: Hasil Analisis, 2016

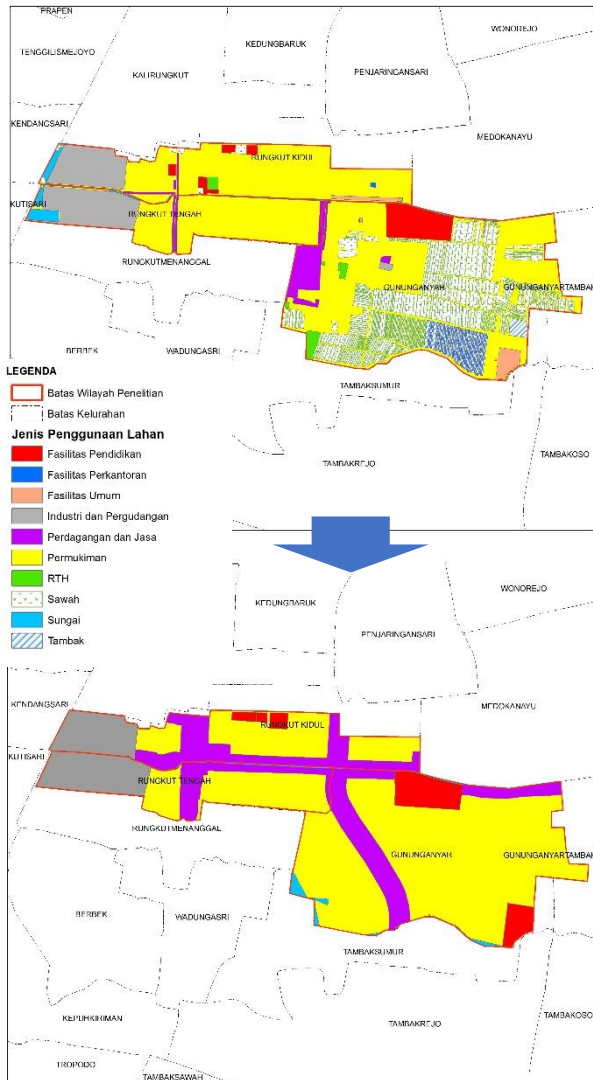
Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa, Kelurahan Rungkut Kidul merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan paling tinggi, kemudian disusul Kelurahan Gunung Anyar, dan terakhir Kelurahan Rungkut Tengah yang merupakan kelurahan dengan tingkat kepadatan penduduk paling rendah.

2. Analisis Ketersediaan Saran dan Prasarana di Kawasan Rungkut Madya dengan Memperhatikan Rencana Pola Ruang Kawasan

Memperhatikan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Rungkut menunjukkan bahwa terdapat pengembangan fasilitas umum di Kawasan Rungkut Madya. Rencana pengembangan tersebut digambarkan melalui penambahan luasan fasilitas kota pada tahun 2034.

3. Analisis Penggunaan Lahan terhadap Rencana Pola Ruang Kawasan Rungkut Madya;

Prediksi perkembangan penggunaan lahan di Kawasan Rungkut Madya dapat dilihat berdasarkan Rencana Pola Ruang berdasarkan RTRW Kota Surabaya pada tahun 2034. Diketahui telah terjadi perubahan penggunaan lahan di Kawasan Rungkut Madya, dimana pada tahun rencana jenis penggunaan lahan didominasi oleh lahan permukiman, perdagangan jasa, industri, dan fasilitas umum. Adapun prediksi perkembangan penggunaan lahan dapat dilihat pada komparasi peta sebagai berikut:



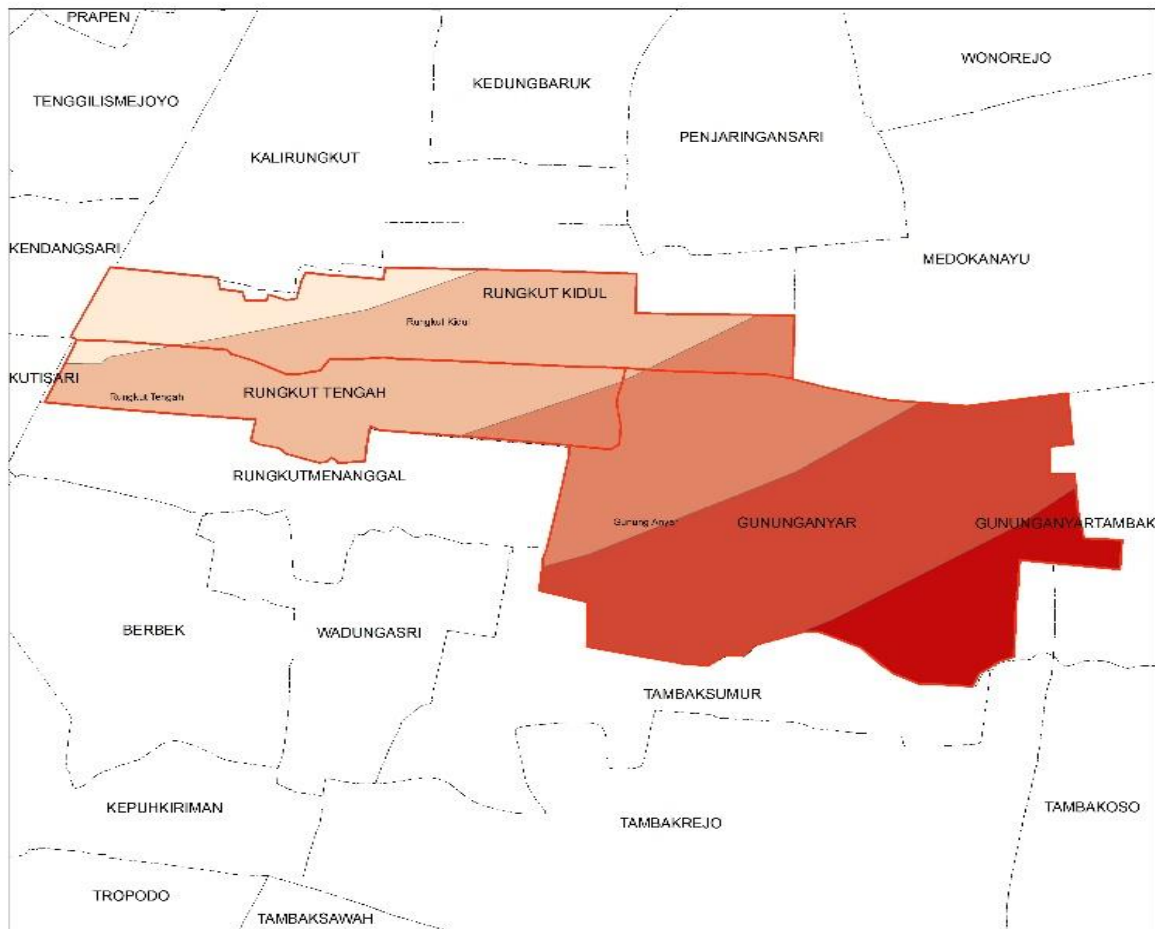
Gambar 4.15. Prediksi Perkembangan Penggunaan Lahan di Kawasan Rungkut Madya Berdasarkan Rencana Pola Ruang

Sumber: RTRW Kota Surabaya

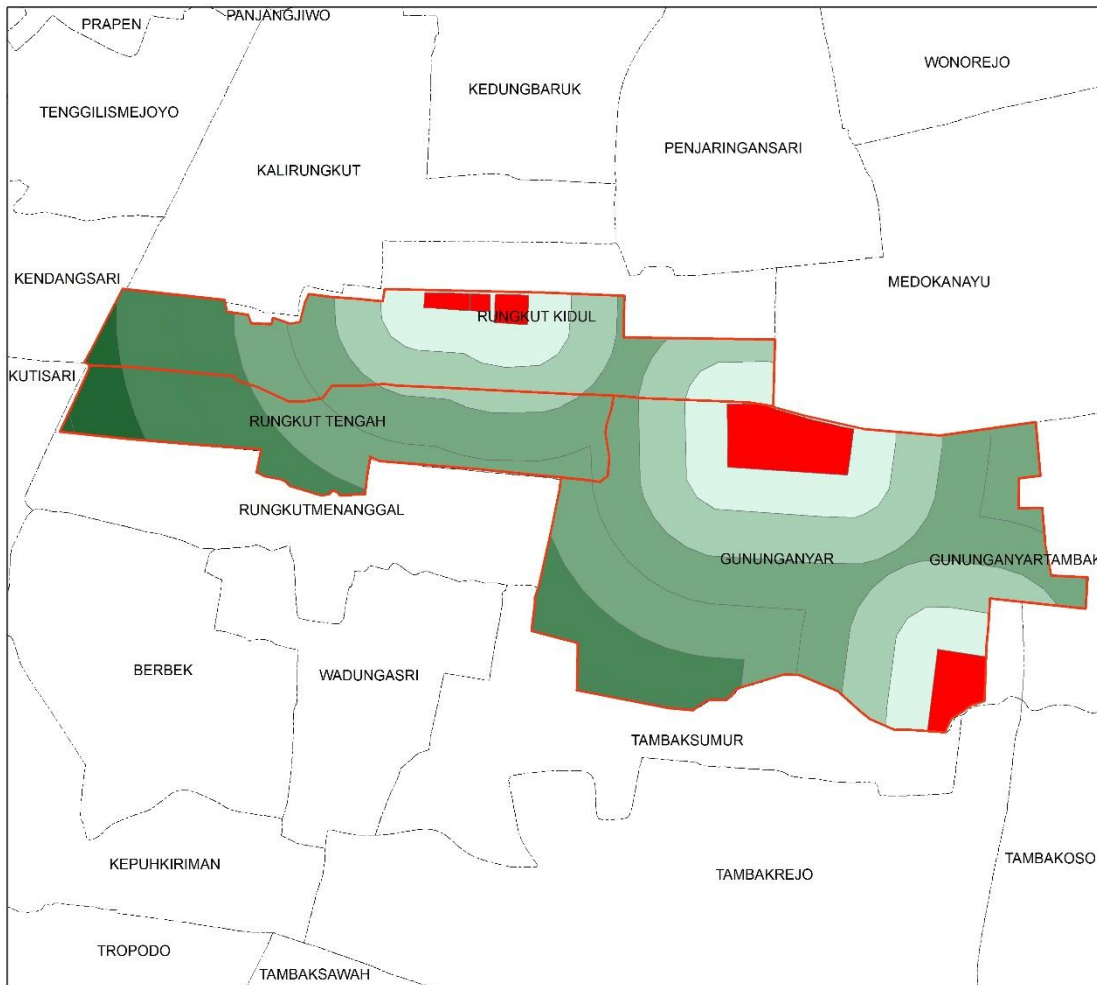
4. Analisis Status Kepemilikan Lahan Kawasan Berdasarkan Rencana Pola Ruang Kawasan di Tahun Prediksi 2034

Status kepemilikan merupakan keterangan yang melekat diatas lahan yang sesuai dengan jenis penggunaan lahannya pada saat itu. Jenis status kepemilikan lahan pada tahun prediksi diperkirakan akan berubah Karena meninjau rencana pola ruang kawasan yang juga berubah. Analisis status kepemilikan lahan mengikuti rencana pola ruang kawasan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya pada tahun 2034.

Halaman ini sengaja dikosongkan



Halaman ini sengaja dikosongkan





Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA JARAK KETERJANGKAUAN
TERHADAP RENCANA FASILITAS UMUM



0 10 20 30 40 50

Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

 Batas Wilayah Penelitian
 Batas Kelurahan
 Rencana Fasilitas Umum

Jarak Keterjangkauan

 Dekat
 Cukup Dekat
 Jauh
 Cukup Jauh
 Paling Jauh

INSET PETA

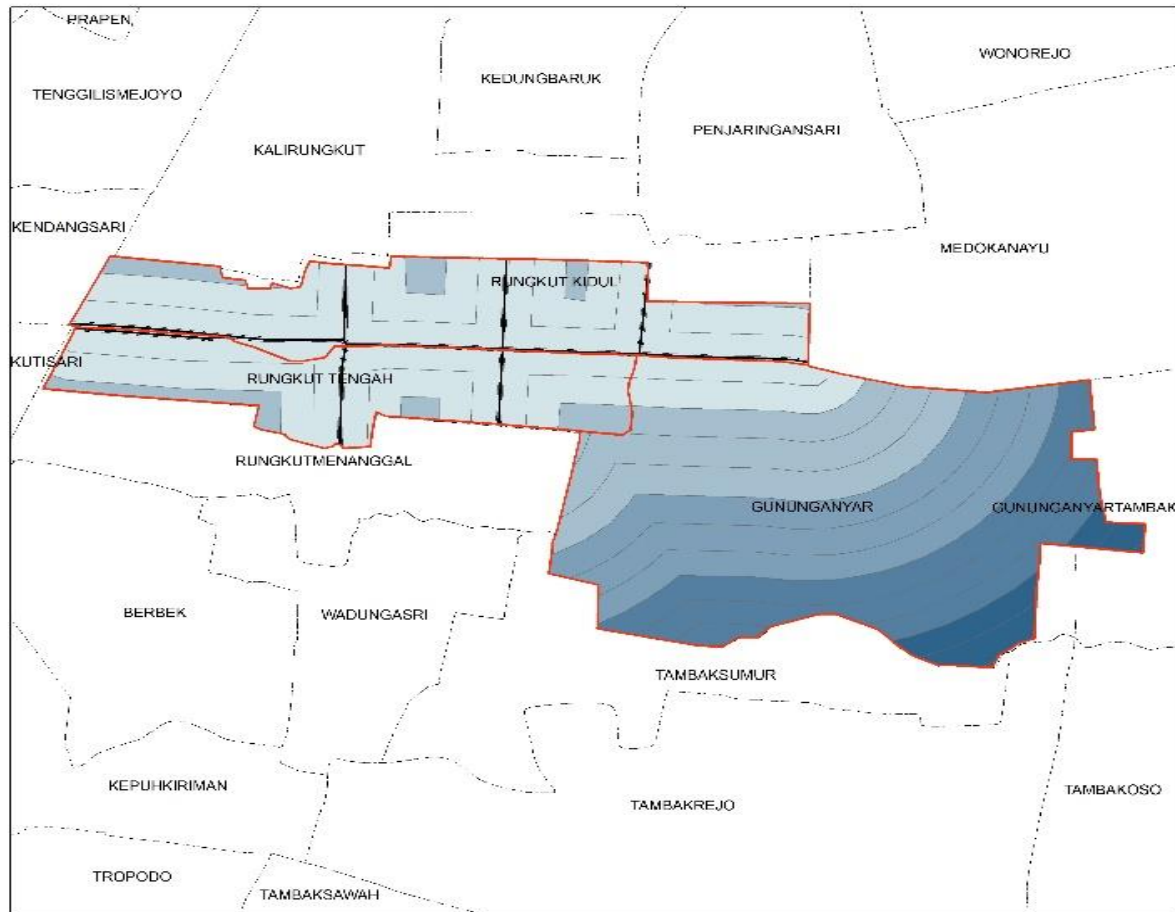


Kota Surabaya

 Daerah yang Dipetakan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
 Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
 Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
 di Kawasan Rungkut Madya
 Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA JARAK TERHADAP JALAN UTAMA



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 Sistem Grid : GRS 1964 dan UTM
 Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

- Batas Wilayah Penelitian
- Batas Kelurahan
- Jalan Utama

Kedekatan terhadap Jalan

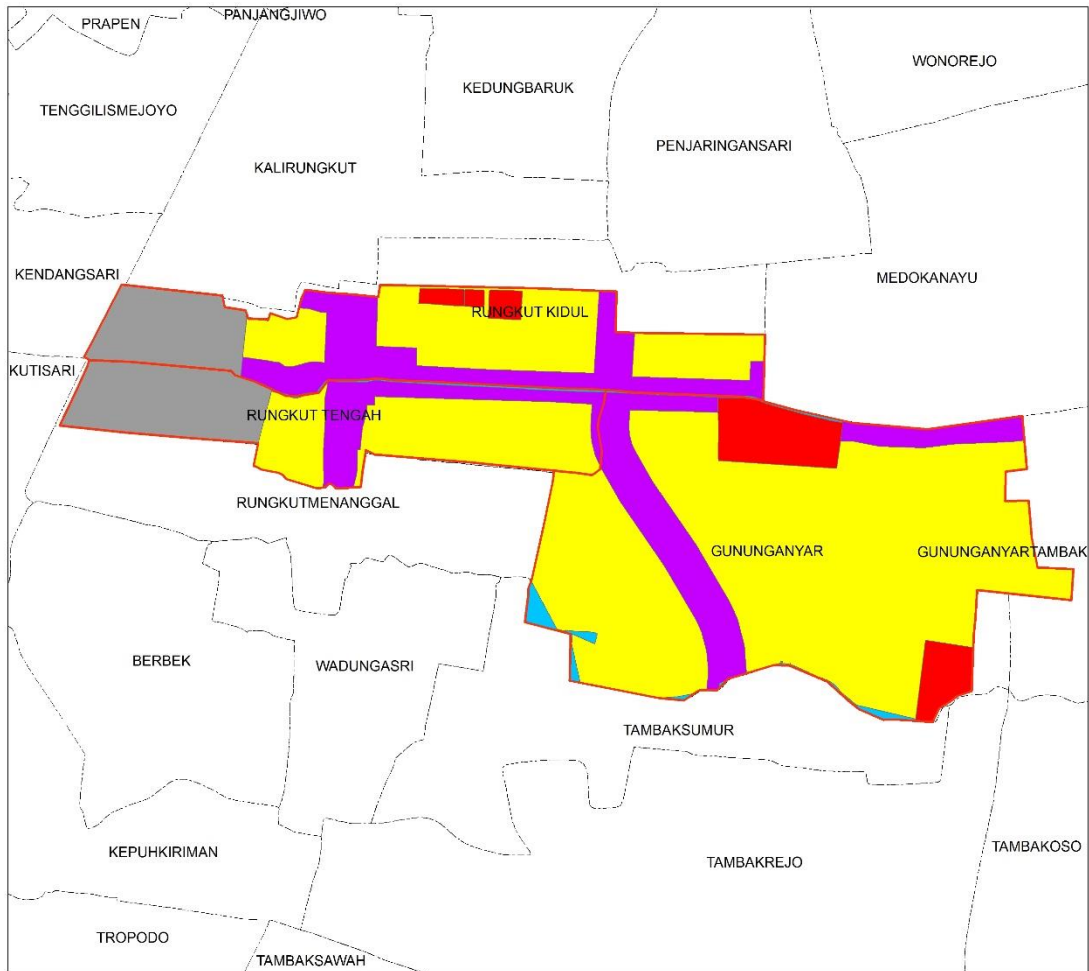
- Dekat
- Cukup Dekat
- Jauh
- Cukup Jauh
- Paling Jauh

INSET PETA



Sumber: Hasil Analisis, 2018

Halaman ini sengaja dikosongkan



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
 Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

- Batas Wilayah Penelitian
- Batas Kelurahan

Rencana Pola Ruang

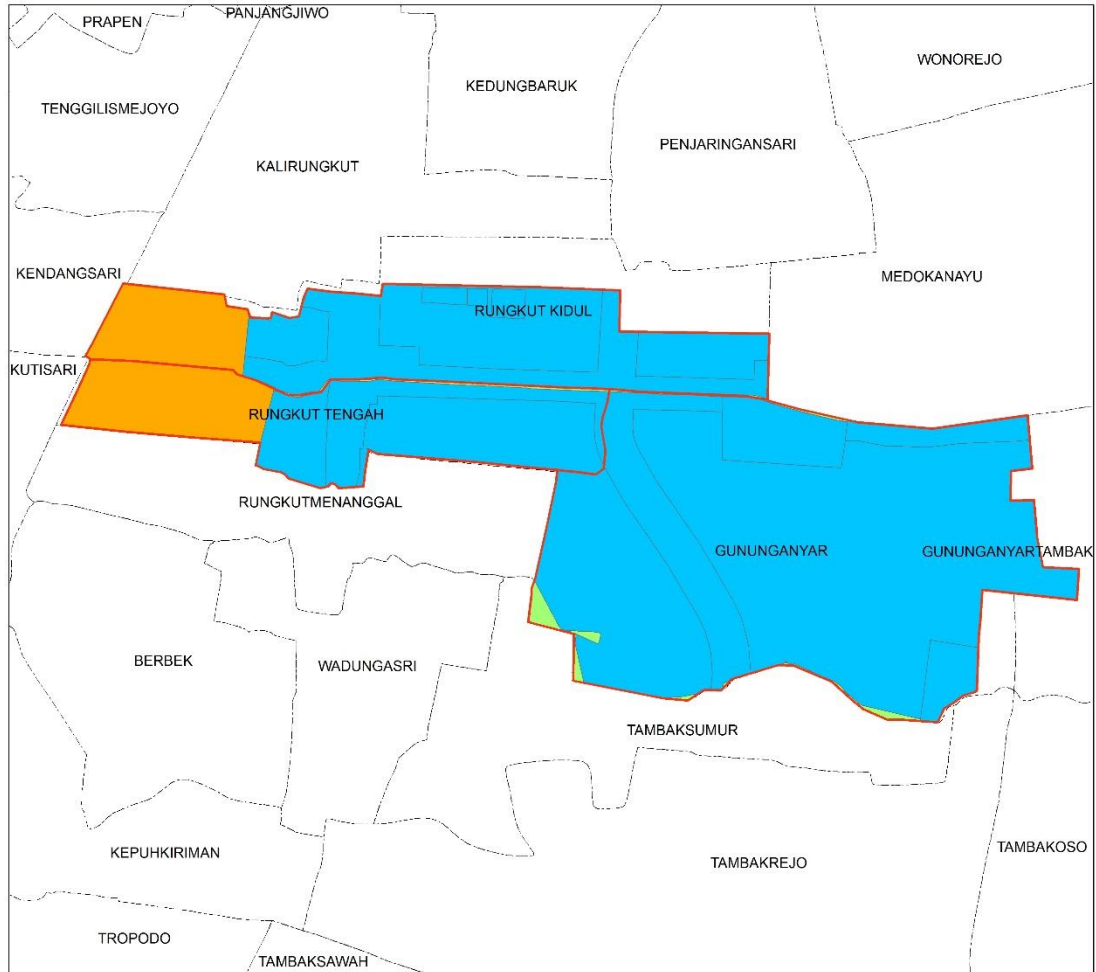
- Industri
- Rencana Fasum
- Rencana Perdagangan dan Jasa
- Rencana Permukiman
- Sungai

INSET PETA



Sumber: RTRW Kota Surabaya

Halaman ini sengaja dikosongkan





Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Prediksi Harga Lahan
di Kawasan Rungkut Madya
Pasca Beroperasinya MERR Surabaya

PETA STATUS KEPEMILIKAN LAHAN
BERDASARKAN RENCANA POLA RUANG



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

- Batas Wilayah Penelitian
- Batas Kelurahan

Status Kepemilikan Lahan

- Non Status
- HGU
- SHM

INSET PETA



Kota Surabaya

Daerah yang Dipetakan

Sumber: Hasil Analisis, 2016

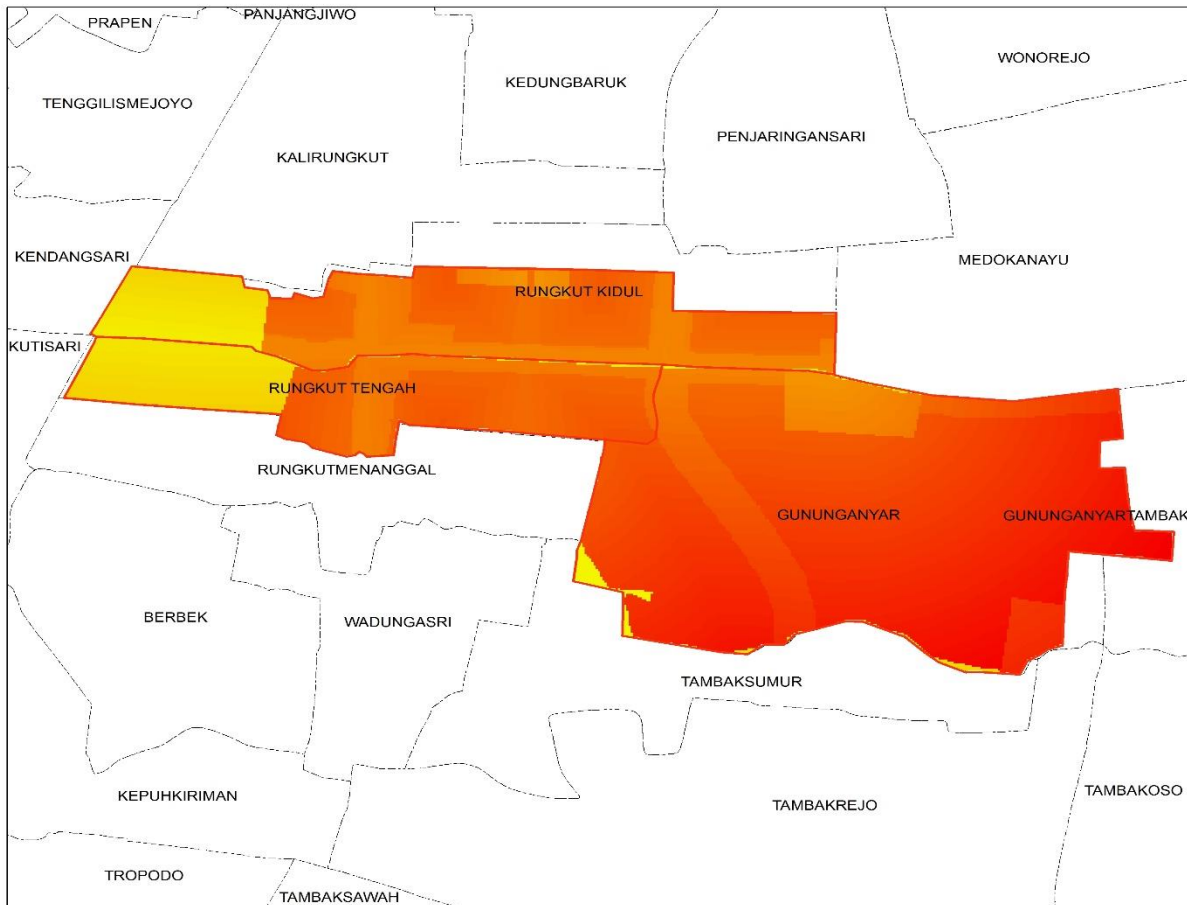
Halaman ini sengaja dikosongkan

Metode *Ordinary Least Square* merupakan salah satu metode dalam analisis regresi berganda untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel tidak bebas. Metode *Ordinary Least Square* dengan kata lain jumlah kuadrat dari deviasi antara titik-titik observasi dengan garis regresi adalah minimum. Agar mampu mewujudkan prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya secara spasial, maka digunakan *tools Ordinary Least Square* pada *software* ArcGIS. Adapun variabel bebas yang dimaksud adalah keenam variabel pengaruh harga lahan di Kawasan Rungkut Madya antara lain jumlah penduduk; jarak terhadap pusat (CBD); ketersediaan sarana dan prasarana; kelas jalan; penggunaan jalan; dan status kepemilikan. Sedangkan variabel tidak bebas yang dimaksud adalah titik-titik sampel survei harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Hasil rumusan regresi pengaruh harga lahan di Kawasan Rungkut Madya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Harga Lahan} = & 4.305.858 - (69.904 \times \text{Penggunaan Lahan}) + \\ & (120.614 \times \text{Status Penggunaan Lahan}) + (271 \times \\ & \text{Kelas Jalan}) + (9.801.354 \times \text{ketersediaan sarana} \\ & \text{dan prasarana}) + (1.09 \times \text{jumlah penduduk}) - \\ & (13.143.919 \times \text{Jarak terhadap Pusat/CBD}) \end{aligned}$$

Dengan menggunakan rumus regresi diatas, maka akan dihasilkan model spasial prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya sebagai berikut:

Halaman ini sengaja dikosongkan



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator
 Sistem Grid : Grid WGS dan UTM
 Datum Horizontal : WGS 1984 UTM Zone 49S

LEGENDA

-  Batas Wilayah Penelitian
-  Batas Kelurahan

Kisaran Harga Lahan dalam Rupiah

High : 5.53079e+008

Low : 4.34184e+006

INSET PETA

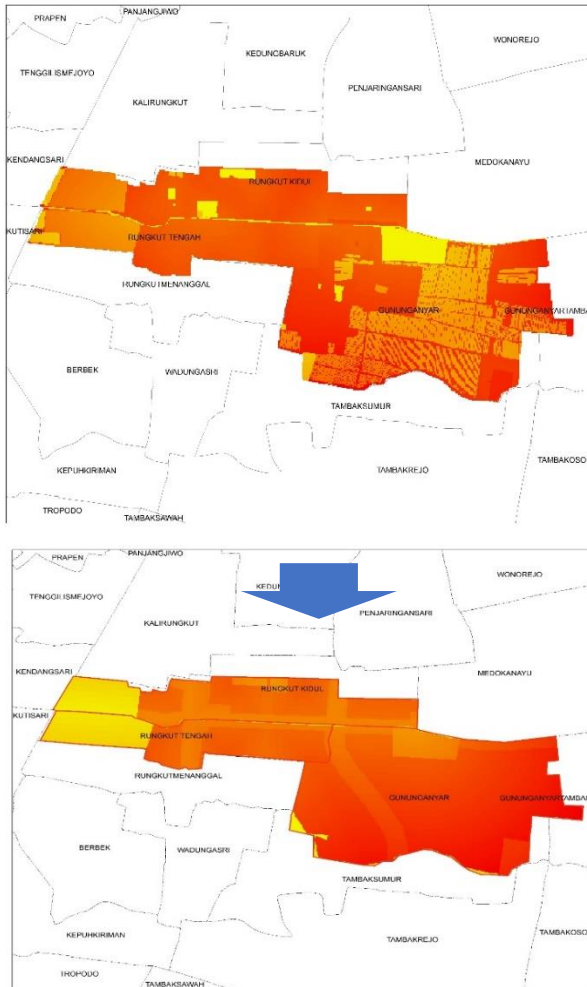


Sumber: Hasil Analisis, 2016

Halaman ini sengaja dikosongkan

Hasil prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya menunjukkan bahwa harga lahan terendah Rp 4.341.840/m². Sedangkan harga lahan tertinggi adalah sebesar Rp 5.530.790/m² yang mendominasi pada wilayah perencanaan. Harga lahan tinggi mendominasi pada sisi selatan wilayah penelitian yang dikarenakan kompleksitas pengaruh variabel yang berpengaruh seperti dekat dengan pusat kota (CBD); jaringan jalan kolektor, sarana kawasan dan kompleks permukiman. Sedangkan harga lahan terendah dikarenakan jauh dari pusat kota, sarana kawasan. Rendahnya kompleksitas kegiatan disitu menjadikan rendahnya harga pada lahan tersebut.

Meninjau kembali terhadap hasil prediksi harga lahan yang dihasilkan berdasarkan analisis terhadap titik survei, terlihat perbedaan besar prediksi harga lahannya. Prediksi harga lahan pada tahun 2016 menunjukkan harga lahan terendah terletak pada sisi utara Kecamatan Gunung Anyar sedangkan pada tahun 2036 prediksi harga lahan terletak pada sisi selatan Kecamatan Rungkut Timur. Untuk prediksi harga lahan tertinggi pada tahun 2016 terletak pada sisi tengah kawasan penelitian, sedangkan pada tahun 2036 harga lahan tertinggi mendominasi pada sisi selatan Kecamatan Gunung Anyar.



Gambar 4.16. Perbandingan Peta Prediksi Harga Lahan Tahun 2016 dan Tahun 2036

Sumber: Hasil Analisis, 2016

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bagian sebelumnya, telah diketahui bahwa terdapat perbedaan peningkatan pada prediksi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Beberapa hal yang dapat disimpulkan antara lain sebagai berikut:

15. Variabel-variabel yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya antara lain penggunaan lahan; ketersediaan sarana dan prasarana; NJOP; kesesuaian dengan rencana tata ruang kota; jarak terhadap pusat kota; pendapatan penduduk; keamanan; jumlah penduduk; aktivitas ekonomi; status kepemilikan tanah; kenyamanan; kelas jalan; kebutuhan akan lahan; dan RTH.
16. Adapun secara prioritas, variabel-variabel yang berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya secara berurutan antara lain: faktor Lokasi (0,418); faktor Hukum (0,289); faktor Ekonomi (0,153); dan faktor kondisi Lingkungan (0,140).
17. Hasil prediksi harga lahan menggunakan *tools weighted overlay* pada tahun 2016 menunjukkan hasil klasifikasi harga lahan menjadi 4 kelas dengan rentang klasifikasi rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi. Hasil ini semakin diperjelas dengan analisis OLS sehingga diketahui prediksi harga lahan antara rentang Rp. 3.500.000/m² hingga Rp. 5.800.000/m².
18. Dengan melakukan prediksi perkembangan jumlah penduduk dan rencana pemanfaatan ruang pada 20 tahun mendatang, didapatkan perkembangan hasil prediksi harga lahan yang berbeda dari hasil sebelumnya. Hasil prediksi harga lahan pada tahun 2036 di Kawasan Rungkut Madya

memiliki rentang nilai dari Rp. 4.341.840/m² hingga Rp. 5.530.790/m².

5.2. Rekomendasi

Adapun rekomendasi yang diberikan terhadap hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pelebaran jalan kolektor di Kawasan Rungkut Madya dalam menunjang aksesibilitas kawasan.
2. Membuat peraturan terkait dalam menjaga perubahan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian mengingat semakin menipisnya luasan lahan terbuka di Kawasan Rungkut Madya.
3. Developer sebaiknya dalam memasang harga per lahannya harus mengimbangi dengan nilai NJOP agar tidak terlalu mahal.
4. Penyesuaian Rencana tata ruang kota yang dibuat pemerintah agar selalu sesuai dengan keinginan Masyarakat.
5. Saran terhadap penelitian lebih lanjut adalah penggunaan variabel yang lebih beragam terutama tidak hanya terbatas pada variabel spasial dalam merumuskan prediksi harga lahan di suatu kawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. Bab III Skala likert. diakses dari <http://repository.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/2339/BAB%20III.pdf?sequence=14> pada 9 Juli 2016 pukul 09.52
- Anonim. 2009. Observasi dan wawancara. diakses dari <http://ps-menengah.lab.gunadarma.ac.id/wp-content/uploads/2009/11/OBSERVASI-dan-WAWANCARA.pdf> pada 11 Juli 2016 pukul 19.46
- Anonim. 2010. Bab III Metode Penelitian. diakses dari <http://dir.unikom.ac.id/s1-final-project/fakultas-ekonomi/akuntansi/2010/jbptunikompp-gdl-arnisrimit-21775/8-unikom-a-i.pdf/ori/8-unikom-a-i.pdf> pada 12 Juli 2016 pukul 05.05
- Fitria, Zuliana. 2011. *Sistem Informasi Geografis Berbasis Web Untuk Penentuan Lokasi Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (Spbu) Baru Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP)*.
- Marimin. 2004. *Teknik dan Aplikasi Pengambilan Keputusan Kriteria Majemuk*. Jakarta: Grasindo
- Sjafrizal. 2012. *Ekonomi Wilayah dan Perkotaan*. Jakarta: Rajawali Press
- Yunus, H. S.. (2000) *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H. S. (2008) *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Baja, S. (2012) *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah Pendekatan Spasial dan Aplikasinya*.

Jayadinata, Johara T. (1999) Tata Guna Lahan dalam Perencanaan
Pedesaan perkotaan dan wilayah

Halaman ini sengaja dikosongkan

Lampiran 1**KUISIONER**

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya selaku mahasiswa mata kuliah Tugas Akhir pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i agar berkenan menjadi responden dalam penelitian Tugas Akhir saya yang berjudul ***“Arahan Pengendalian Harga Lahan Dikawasan Rungkut Madya Untuk Mengantisipasi Beroperasinya MERR.”*** Kuesioner ini bertujuan untuk memperoleh informasi dan pendapat mengenai variabel-variabel yang akan digunakan sebagai input dalam merumuskan arahan pengendaliannya. Besar harapan saya agar Bapak/Ibu/Saudara/i dapat membantu memberikan masukan sesuai dengan kompetensi yang dimiliki Bapak/Ibu/Saudara/i. Atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu/ Saudara/i saya sampaikan banyak terima kasih.

Hormat Saya,

Gede Yoga Arya Wiratawan

3611 100 060

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Nama:

No hp:

Kuisisioner

Variabel	Sub variabel yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dikawasan rungkut madya	Scoring			
		1	2	3	4
Ekonomi	Apakah dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat akan mempengaruhi perubahan harga lahan diKawasan Rungkut Madya?				
	Apakah pendapatan penduduk akan mempengaruhi daya beli lahan di sekitar Kawasan Rungkut Madya, sehingga mempengaruhi perubahan harga lahan?				
	Dengan adanya Kawasan Perbelanjaan, apakah banyaknya calon pembeli tanah pada kawasan di sekitar Kawasan Rungkut Madya akan berpengaruh pada perubahan harga lahan?				
	Apakah peningkatan aktivitas ekonomi seperti perdagangan dan jasa di sekitar kawasan rungkut madya mempengaruhi perubahan harga lahan?				
Lingkungan	Apakah kondisi lingkungan yang aman akan mempengaruhi harga lahan di Kawasan Rungkut Madya?				
	Apakah kenyamanan dalam bermasyarakat di daerah Kawasan Rungkut Madya berpengaruh terhadap naik turunnya harga lahan?				

Variabel	Sub variabel yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dikawasan rungkut madya	Scoring			
		1	2	3	4
	Apakah Banyaknya RTH di daerah Kawasan Rungkut Madya dapat berpengaruh terhadap naik turunnya harga lahan?				
	Apakah Kawasan Rungkut Madya yang merupakan daerah tidak rawan bencana itu mempengaruhi perubahan harga lahan?				
Lokasi dan Aksesibilitas	Apakah jumlah dan kelengkapan sarana dan prasarana yang ada di Kawasan Rungkut Madya mempengaruhi naik turunnya harga lahan?				
	Apakah jarak tempat tinggal anda dengan CBD berpengaruh terhadap naik turunnya harga lahan?				
	Apakah kelas jalan dapat mempengaruhi dinamika harga lahan di sekitar Kawasan Pusat Perbelanjaan?				
	Apakah penggunaan lahan seperti, pemukiman, industri, perdagangan & jasa yang dimanfaatkan masyarakat pada sebidang tanah di sekitar Kawasan Rungkut Madya berpengaruh terhadap naik turunnya harga lahan?				
Hukum	Setelah dioperasikannya MERR oleh Pemkot Surabaya, Kawasan Rungkut madya menjadi sering dilewati orang yang ingin menuju bandara, hal ini apakah				

Variabel	Sub variabel yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dikawasan rungkut madya	Scoring			
		1	2	3	4
	mempengaruhi naik turunnya harga?				
	Apakah adanya satus kepemilikan tanah dapat mempengaruhi naik turunnya harga lahan?				
	Apakah Nilai NJOP dapat mempengaruhi naik turunnya harga lahan?				
	Apakah kemudahan pengajuan kredit bank di daerah Kawasan Rungkut Madya berpengaruh terhadap perubahan harga lahan?				

Keterangan :

Nilai 1 : Variabel / sub variabel yang ada merupakan faktor yang **tidak mempengaruhi** kenaikan nilai lahan di sekitar Kawasan Rungkut Madya.

Nilai 2 : Variabel / sub variabel yang ada merupakan faktor yang **kurang mempengaruhi** kenaikan nilai lahan di sekitar Kawasan Rungkut Madya.

Nilai 3 : Variabel / sub variabel yang ada merupakan faktor yang **mempengaruhi** kenaikan nilai lahan di sekitar Kawasan Rungkut Madya.

Nilai 4 : Variabel / sub variabel yang ada merupakan faktor yang **sangat mempengaruhi** kenaikan nilai lahan di sekitar Kawasan Rungkut Madya.

Lampiran 2

KUESIONER AHP

Bapak/Ibu yang kami hormati,
Saya mahasiswi Program Sarjana (S-1) Perencanaan Wilayah dan Kota - ITS Surabaya sedang melakukan penelitian berjudul **ARAHAN PENGENDALIAN HARGA LAHAN DI KAWASAN RUNGKUT MADYA UNTUK MENGANTISIPASI BERFUNGSIONYA MERR**. Dalam menentukan strategi pengendalian harga lahan, terlebih dahulu dilakukan perumusan faktor-faktor yang paling berpengaruh dalam perubahan harga lahan tersebut. Untuk mencapai tujuan penelitian ini diperlukan input data dari Bapak/Ibu sebagai *expert* yang terkait dalam pengembangan industri pengolahan ini. Pembobotan faktor ini dilakukan dengan menggunakan alat analisis AHP (*Analytical Hierarchi Process*). Dengan ini saya mengharap kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi tiap kolom faktor yang sesuai dengan persepsi Bapak/Ibu. Atas kesediaan Bapak/Ibu, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,
Gede Yoga Arya Wiratawan
Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2016

PETUNJUK :

Pada kuesioner ini, Bapak/Ibu diminta untuk menentukan tingkat pengaruh faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya. Dalam melakukan perbandingan tingkat kepentingan antara 2 faktor dan sub faktornya, ditentukan nilai pengaruh 1-9. Jawaban pertanyaan dengan memilih nilai perbandingan yang menurut Bapak/Ibu paling tepat dengan arti penilaian sebagai berikut :

Nilai keterangan

1	Kedua elemen sama pentingnya
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting daripada elemen lainnya
5	Elemen yang satu lebih penting daripada elemen lainnya
7	Satu elemen jelas lebih mutlak penting daripada elemen lainnya
9	Satu elemen mutlak penting daripada elemen lainnya
2, 4, 6, 8	Nilai-nilai antara dua nilai pertimbangan yang berdekatan

Sumber : Saaty, 2003

Contoh :

Manakah yang lebih penting dari dua aspek di bawah ini :



Eko no mi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Kond isi Ling kung an
-----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----------------------------------

Hal ini berarti bahwa variabel ekonomi lebih penting dari kondisi lingkungan dalam kaitannya dengan faktor perubahan harga lahan. Jawaban ini disesuaikan dengan persepsi anda sepenuhnya. (Apabila terdapat pertanyaan atau kekurangan-jelasan pada kuesioner ini dapat ditanyakan langsung pada surveyor)

IDENTITAS RESPONDEN

Nama :
Telp/HP :
Jabatan :
Instansi :
Tgl. Pengisian :

Faktor dan Sub Faktor serta Definisi Operasional

Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Ekonomi	Jumlah penduduk	Jumlah penduduk akan mempengaruhi keanekaragaman kegiatan yang akan berpengaruh pada kebutuhan lahan
	Aktivitas Ekonomi	Kegiatan Ekonomi seperti perdagangan dan jasa yang terdapat di Kawasan Rungkut Madya
	Pendapatan penduduk	Pendapatan penduduk per tahun akan mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat terhadap lahan.
	Kebutuhan akan lahan	Tingkat kebutuhan masyarakat dan gaya hidup mendorong permintaan terhadap lahan.
Kondisi Lingkungan	Keamanan	Kondisi rasa aman pada masyarakat di sekitar Kawasan Rungkut Madya
	Kenyamanan	Kondisi nyaman yang dirasakan masyarakat bertempat tinggal dan melakukan aktifitas di suatu kawasan.

Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
	RTH	Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau di suatu kawasan dapat berpotensi dalam meningkatkan daya tarik masyarakat untuk mencari lahan di kawasan tersebut.
Lokasi	Jarak terhadap pusat kota (CBD)	Jarak dari Kawasan Pusat Perbelanjaan dengan jenis penggunaan lahan lain (permukiman dan perdagangan jasa) di sekitarnya
	Ketersediaan sarana dan prasarana	Jumlah dan kelengkapan sarana dan prasarana yang ada di sekitar lahan
	Kelas jalan	Tingkatan kelas atau kualitas jalan (jalan arteri, primer ataupun sekunder)
	Penggunaan lahan	Jenis penggunaan lahan, kondisi perubahan guna lahan sesudah adanya MERR
Hukum	Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	Kesesuaian rencana tata ruang kota dengan kondisi eksistingnya
	Status kepemilikan tanah	Status hukum dalam kepemilikan lahan misalnya dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM)
	NJOP	NJOP atau Nilai Jual Objek Pajak dijadikan sebagai acuan dalam memasang Harga lahan

PERTANYAAN I : Tingkat Perbandingan Antar Variabel

Lingkarilah angka yang menunjukkan tingkat pengaruh variabel dalam menentukan perubahan harga lahan di Kawasan Rungkut Madya.

Ekon omi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Kon disi lingk
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------------------

																		unga n
Ekon omi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Loka si
Ekon omi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Huk um
Kond isi Ling kung an	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Loka si
Kond isi Ling kung an	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Huk um
Loka si	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Huk um

PERTANYAAN II : Tingkat Perbandingan Antar Sub Variabel
 Lingkarilah angka yang menunjukkan tingkat pengaruh sub faktor dalam menentukan perubahan harga lahan Dikawasan Rungkut Madya.

1. Variabel Ekonomi

nduduk	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Pendapat
nduduk	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Kebutuha
nduduk	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Aktivitas
enduduk	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Kebutuha lahan
enduduk	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Aktivitas
onomi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Kebutuha

2. Variabel Kondisi Lingkungan

Kenyamanan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Kenyamanan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Keamanan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	

3. Variabel Lokasi

Jarak terhadap pusat (CBD)	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Jarak terhadap pusat (CBD)	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Jarak terhadap pusat (CBD)	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Ketersediaan sarana dan prasarana	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Ketersediaan sarana dan prasarana	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Kelas jalan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	

4. Variabel Hukum

Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	
Status kepemilikan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	

BIODATA PENULIS



Penulis lahir di Cilacap pada 9 Oktober 1993 dan merupakan anak pertama dari dua bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di SDN 1 YKPP Cilacap, SMPN 1 Cilacap, dan SMAN 1 Cilacap. Pada pendidikan selanjutnya, penulis diterima di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP-ITS melalui jalur mandiri pada tahun 2011 dan terdaftar dengan NRP 3611 100 060. Selama perkuliahan penulis aktif dalam beberapa organisasi yaitu sebagai staf Departemen Kewirausahaan HMPL 12/13, Anggota TPKH, Staf Departemen Umum TPKH 12/13. Penulis juga aktif dalam mengikuti seminar kewirausahaan dan tentang perkotaan seperti seminar CITIES, Seminar diskusi bersama Bapak Dahlan Iskan.' Penulis juga pernah menjadi panitia dalam Seminar mengenai Perkotaan pesisir. Penulis dapat dihubungi melalui alamat email *gedeyoga.arya@gmail.com*.

Halaman ini sengaja dikosongkan